



遠東酒店實業有限公司

股份代號: 37



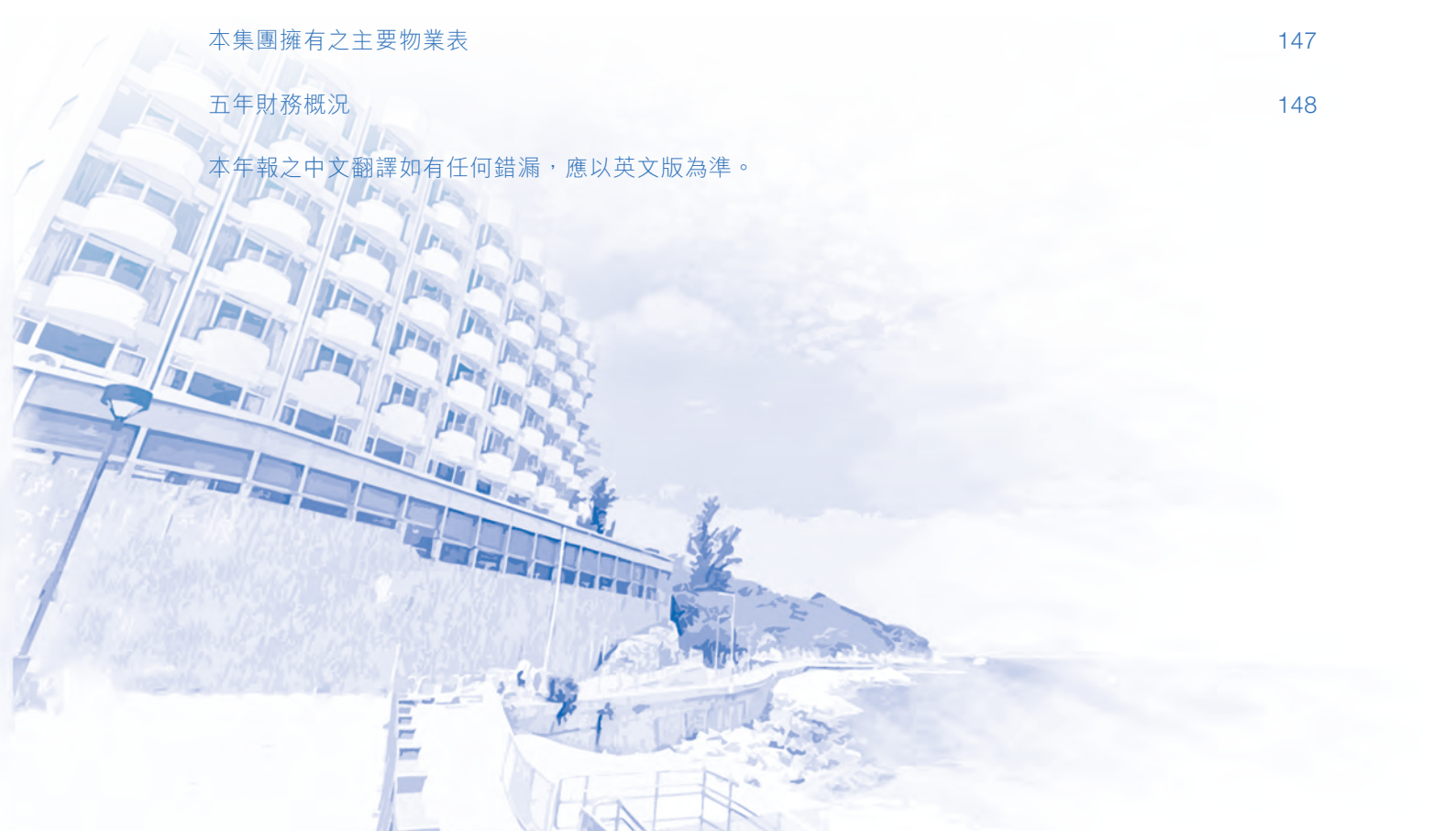
年報
2023



目錄

	頁次
公司資料	2
董事簡介	4
董事總經理兼行政總裁報告書	6
董事會報告書	10
環境、社會及管治報告	21
企業管治報告	42
獨立核數師報告書	55
綜合損益及其他全面收益表	60
綜合財務狀況表	61
綜合權益變動報表	63
綜合現金流量表	64
綜合財務報表附註	66
本集團擁有之主要物業表	147
五年財務概況	148

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

於二零二三年七月十九日

註冊地點

香港

董事會

執行董事

邱達偉，B.Sc. (主席、董事總經理及行政總裁)

邱詠雅，B.A.

非執行董事

邱裘錦蘭，太平紳士

邱華俊，B.Sc.

獨立非執行董事

葉成慶，銅紫荊星章，太平紳士

吳永鏗

蔡偉石，榮譽勳章，太平紳士

吳志堅

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，銅紫荊星章，太平紳士

蔡偉石，榮譽勳章，太平紳士

吳志堅

公司資料

於二零二三年七月十九日

薪酬委員會

蔡偉石，榮譽勳章，太平紳士(主席)

葉成慶，銅紫荊星章，太平紳士

吳永鏗

邱達偉，B.Sc.

吳志堅

提名委員會

葉成慶，銅紫荊星章，太平紳士(主席)

吳永鏗

蔡偉石，榮譽勳章，太平紳士

邱達偉，B.Sc.

吳志堅

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

香港夏慤道16號

遠東金融中心17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



董事簡介

於二零二三年七月十九日

董事會

執行董事

邱達偉先生，B.Sc.(主席、董事總經理兼行政總裁)

五十七歲。彼於一九八九年獲委任為本公司董事(「董事」)，並於二零二三年七月十九日獲委任為董事會主席。彼為本公司董事總經理及行政總裁，且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.

三十歲。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，太平紳士

八十三歲。彼於一九七九年獲委任為董事。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。彼自一九七五年起擔任香港女童軍總會之名譽副會長。彼一直活躍於社交圈子，並於一九七七／七八年擔任仁濟醫院主席。彼乃新界婦孺福利會之創辦人。彼是裘錦秋中學三校法團校董會主席及校監，及九龍婦女福利會主席。彼自一九八二年成為上海市政治協商會議常務委員會委員至二零零七年，共任二十五年。自一九九七年起，彼亦擔任香港各界婦女會聯合協進會之名譽副會長。彼乃邱達偉先生(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.

三十二歲。彼於二零一五年九月一日獲委任為執行董事，並獲調任為非執行董事，自二零一九年六月二十七日起生效。彼亦為本公司一間附屬公司之董事。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

於二零二三年七月十九日

獨立非執行董事

葉成慶先生，銅紫荊星章，太平紳士

六十七歲。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爭議解決學之文學碩士學位。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

七十歲。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，榮譽勳章，太平紳士

七十四歲。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：01615)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：08619)委任為獨立非執行董事。彼於一九九一年至一九九四年為香港深水埗區議會主席，於一九九四年至一九九七年為香港事務顧問，及於一九九五年至一九九八年為香港廣播事務管理局委員。彼曾為職業安全健康局副主席、能源諮詢委員會成員、消費者委員會委員、中國人民政治協商會議(第九屆至十二屆)廣州市政協委員、香港中華總商會榮譽會董、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。

吳志堅先生

六十一歲。吳先生於二零二三年七月十九日獲委任為獨立非執行董事及本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的成員。彼於一九九一年加入本公司，於二零一二年八月獲晉升為本公司財務總監，並隨後於二零二零年一月退任，自二零一二年七月至二零二零年七月，為本公司附屬公司董事。彼在酒店及娛樂行業擁有逾20年的財務及會計經驗。吳先生持有斯特拉斯克萊德大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。



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」)截至二零二三年三月三十一日止年度(「本年度」)，股東應佔經審核綜合虧損為7,946,189港元(二零二二年：溢利53,982,244港元)。

本公司董事會(「董事會」)議決不建議派發本年度之末期股息(二零二二年：無)。

業務回顧及展望

於本年度，本集團整體收益約為3,720萬港元，較二零二二年的5,110萬港元減少27.2%。於本年度，本集團毛利為590萬港元，較二零二二年的2,470萬港元減少76.1%。本公司擁有人應佔年內虧損為790萬港元(二零二二年：溢利5,400萬港元)。

於回顧年內，本集團錄得香港投資物業公平值增加960萬港元(二零二二年：7,890萬港元)。本集團繼續對若干名一直非法佔用若干農用地的佔用人採取追討行動。

於回顧年內，華威酒店分別錄得收益及分部溢利約為2,410萬港元(二零二二年：2,240萬港元)及520萬港元(二零二二年：380萬港元)。酒店的入住率維持在約76%(二零二二年：75%)，平均房價相若，導致本年度客房部收益增加2.5%。隨著政府實施保持社交距離措施的放寬，餐飲部於本年度錄得收益增加20.3%。

於回顧年內，本集團於中華人民共和國(「中國」)北京的服務式物業錄得整體收益約1,150萬港元(二零二二年：2,770萬港元)，虧損約990萬港元(二零二二年：650萬港元)。收益大幅下降乃主要是由於在二零二一年十二月及二零二二年五月從投資物業中終止確認分租的租賃物業後，來自經營租賃的租金收入減少，並在相應的租賃開始日期確認融資租賃應收款項。

證券投資及買賣方面，本集團於本年度錄得淨虧損約40萬港元(二零二二年：680萬港元)，包括按公平值列入損益賬(「按公平值列入損益賬」)之金融資產的公平值減少約340萬港元(二零二二年：810萬港元)。

於二零二三年三月三十一日，本集團涉及北京海聯物業管理有限公司(本公司之附屬公司)(「北京海聯」)作為承租人與業主(「業主」)就位於中國北京的服務式物業(「相關物業」)的法律糾紛。相關物業包括兩座樓宇，由北京海聯分租予獨立第三方分租戶。根據北京海聯與業主簽訂的相關租賃協議，租賃期限為30年，將於二零二四年九月三十日屆滿。該糾紛的起因為對自二零二二年十月一日起增加租金金額存在意見分歧。業主已向北京市東城區人民法院申請判令自二零二二年八月起終止租約，並要求賠償按增加水平的租金計算的損失。於本年報日期，該訴訟仍在進行中。經考慮外部法律意見後，董事會認為，本集團有合理理由就該等法律索賠進行抗辯，並認為該等法律索賠不會對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響。本集團本年度的經審核綜合財務報表並未就該等法律索賠計提撥備。

董事總經理兼行政總裁報告書

於二零二二年一月二十五日，本公司全資附屬公司荔園遊樂花園有限公司（「荔園遊樂花園」）及Cornhill Enterprises Limited（由邱達偉先生及其家族控制之關聯公司，其以信託方式代荔園遊樂花園持有若干部分申請地盤）（統稱為「申請人」），根據香港法例第131章《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會（「城規會」）提交一份申請（「申請」），就位於新界葵涌九華徑測量約份第四約及毗鄰政府土地之各地段建議綜合發展尋求批准，該地盤被指定為葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/29項下之綜合發展區地帶。申請人於二零二二年二月至二零二三年五月期間向城規會提交其他資料。有關申請的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月二十六日的公告及城規會網站所刊發的申請概要。

持續的地緣政治緊張帶來的不確定因素將繼續影響我們未來的業務。儘管如此，本集團將繼續應對市場上的重重挑戰，並把握機會改善服務質素和加強營運效益。本集團將會尋找合適的投資機遇。

流動資金及財務資源

於二零二三年三月三十一日，本集團持有銀行結存及現金共30,314,264港元（二零二二年：22,703,497港元），無初始存款期多於三個月的銀行存款（二零二二年：6,169,031港元），主要以港元及人民幣計價。

於二零二三年三月三十一日，本集團未償還之銀行借貸餘額為11,740,184港元（二零二二年：16,414,423港元）。所有未償還的銀行借貸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28項。

於二零二三年三月三十一日，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。

於二零二三年三月三十一日，股東資金總額約為3.715億港元（二零二二年：3.828億港元）。故此，本集團於二零二三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3.2%（二零二二年：4.3%）。

本集團資產抵押

於二零二三年三月三十一日，賬面總值約2,820萬港元（二零二二年：約2,940萬港元）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而予以抵押。

庫務政策

本集團對庫務政策採取審慎的財務管理策略，因此於本年度內維持穩健的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動結構符合其不時的資金需要。



董事總經理兼行政總裁報告書

或然負債

於二零二三年三月三十一日，本公司已給予銀行共值15,000,000港元(二零二二年：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10,307,145港元(二零二二年：12,180,533港元)之信貸額。

資本承擔

於二零二三年三月三十一日，本集團資本承擔為275,813港元(二零二二年：275,813港元)。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二三年三月三十一日，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。

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。配售事項之所得款項淨額擬用作本集團一般營運資金。有關配售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月一日及二零二一年三月二十二日的公告。截至二零二三年三月三十一日，所得款項淨額已悉數用作本集團的一般營運資金。下表載列配售事項所得款項淨額的擬定用途及於二零二三年三月三十一日的實際使用情況：

	於二零二二年 四月一日 所得款項淨額 之擬定用途 (港元)	於二零二二年 四月一日 之未動用所得 款項淨額 (港元)	所得款項淨額於 本年度之實際 使用情況 (港元)	於二零二三年 三月三十一日 之未動用所得 款項淨額 (港元)
一般營運資金	1,270萬	250萬	250萬	-

僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團僱員約70人(二零二二年：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。本集團亦為僱員提供及安排在職培訓。



董事總經理兼行政總裁報告書

重大收購、出售及重大投資

於二零二三年三月三十一日，本集團按公平值列入損益賬之金融資產市值為約1,970萬港元(二零二二年：約2,260萬港元)，主要包括17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(二零二二年：20項於香港上市及1項於新加坡上市的股本證券)。董事會將於二零二三年三月三十一日市值佔本集團於二零二三年三月三十一日總資產的5%以上的投資視為重大投資。於二零二三年三月三十一日，概無單一投資佔本集團總資產5%或以上。

除上述者外，於本年度，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，二零二三年六月二十九日

本公司董事(「董事」)提呈其董事會報告書以及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務報表。

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其附屬公司。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9頁的「董事總經理兼行政總裁報告書」一節。該討論構成本報告書之一部分。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40(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年報第8頁的「董事總經理兼行政總裁報告書」內「環境政策及表現」一節及載列於本年報第21至41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，確保我們的服務質素能滿足其需要及要求，因此將符合客戶的期望。此外，本集團亦致力與其供應商發展良好關係，確保為本集團日常營運穩定供應可靠及高質素的产品。



董事會報告書

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60頁之綜合損益及其他全面收益表。

董事會(「董事會」)議決不建議派發本年度之末期股息(二零二二年：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148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63頁之綜合權益變動報表及綜合財務報表附註第43項。

於二零二三年三月三十一日，本公司概無可供分派儲備(二零二二年：無)，其乃根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第291、297及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

本集團於二零二三年三月三十一日持有的主要物業詳情載於本年報第147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」)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。

股本

於本年度內，因行使本公司於二零一六年九月二日採納的購股權計劃(「新計劃」)項下購股權而以代價1,902,094港元發行14,677,000股股份。本公司之股本詳情載於綜合財務報表附註第30項。

報告期後，於二零二三年四月四日因行使新計劃項下購股權而以代價1,272,200港元發行4,000,000股股份。

優先權

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

董事

於本年度內及截至本報告書日期之董事為：

執行董事

邱達偉先生(董事總經理兼行政總裁)
邱詠雅小姐

非執行董事

邱裘錦蘭女士
邱華俊先生

獨立非執行董事

葉成慶先生
吳永鏗先生
蔡偉石先生

於本年度內及截至本報告書日期，邱達偉先生、邱裘錦蘭女士、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：譚淑莊女士及雷俊傑先生。



董事會報告書

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務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候均不得超過章程細則內所述的規定最高人數。

再者，根據章程細則第78及79條，三分之一董事任期屆滿，依章退任，彼等均符合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。

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

於二零二三年三月三十一日，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	77,092,576	78,430,299 (附註1)	21,893,000	177,415,875	23.70%
邱詠雅小姐	5,000,000	-	18,500,000	23,500,000	3.14%
邱裘錦蘭女士	188,000	-	2,000,000	2,188,000	0.29%
邱華俊先生	-	-	8,100,000	8,100,000	1.08%
蔡偉石先生	3,000,000	-	4,000,000	7,000,000	0.94%
葉成慶先生	-	-	6,000,000	6,000,000	0.80%
吳永鏗先生	-	-	6,000,000	6,000,000	0.80%

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。

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36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								
	於二零二二年 四月一日 持有	年內授出	年內行使	年內註銷/ 失效	於二零二三年 三月三十一日 持有	每股行使價 港元	授出日期	行使期	
								由	至
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	-	(2,377,000)	-	3,723,000	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	-	(5,000,000)	-	2,300,000	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

購股權涉及的相關股份數目

承授人類別	於二零二二年		於二零二三年		每股行使價 港元	授出日期	行使期		
	四月一日 持有	年內授出	年內註銷/ 年內行使	三月三十一日 持有			由	至	
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
	800,000	-	-	-	800,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
僱員總數	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.1272	18/08/2021	18/08/2021	17/08/2031
	82,970,000	-	(14,677,000)	-	68,293,000				

上述已授出購股權概無規定任何歸屬期。

於二零二二年四月二十日，新計劃項下兩名購股權持有人行使其購股權，分別按行使價0.1420港元認購2,377,000股股份及行使價0.1272港元認購12,300,000股股份。緊接購股權行使日期之前的股份加權平均收市價為0.9600港元。

除上文所披露者外，於本年度內概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

報告期後，新計劃項下一名購股權持有人於二零二三年四月四日行使其購股權，分別按行使價0.5600港元認購1,000,000股股份、行使價0.4430港元認購1,000,000股股份、行使價0.1420港元認購1,000,000股股份及行使價0.1272港元認購1,000,000股股份。緊接購股權行使日期之前的股份加權平均收市價為0.7000港元。

於二零二二年四月一日及二零二三年三月三十一日，舊計劃項下可供授出的購股權總數為零，新計劃項下可供授出的購股權總數為41,471,067份。

董事會報告書

於本年度根據本公司所有計劃授出的購股權可能發行的股份總數除以本年度已發行股份的加權平均數為零。

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64,293,000股相關股份，佔當日已發行股份約8.54%。

除上文所披露外，於二零二三年三月三十一日，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。

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，於二零二三年三月三十一日，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／個人權益；及 受控制法團權益／公司權益	113,726,476	15.19%
Achiemax Limited (附註1)	實益擁有人／個人權益	72,182,400	9.64%
Energy Overseas Ltd.(附註2)	實益擁有人／個人權益	78,430,299	10.48%

附註：

- 邱德根先生(已故)實益擁有12,491,424股股份。其餘101,235,052股股份中，(i)邱德根先生(已故)全資擁有之多間私人公司持有100,939,842股股份，當中包括由Achiemax Limited持有之72,182,400股股份；及(ii) Far East Consortium International Limited之全資附屬公司遠東發展有限公司持有295,210股股份。邱德根先生(已故)是以上公司之控權股東，並為Achiemax Limited之董事。
- Energy Overseas Ltd.為由邱達偉先生(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，於二零二三年三月三十一日，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。

董事會報告書

關連人士交易

綜合財務報表附註第35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8,500港元(二零二二年：5,600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15%及45%。

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24%及48%。

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42至54頁。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由全體獨立非執行董事組成。

審核委員會之主要責任包括審閱及監察本集團的財務申報制度、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36項。

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定查詢後，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，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動。

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，二零二三年六月二十九日

環境、社會及管治報告

引言

遠東酒店實業有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，稱「本集團」董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈根據載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則(「主板上市規則」)附錄27的環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治指引」)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、營運慣例、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。本報告中的計算乃參考聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告》附錄二及三進行。

董事會聲明

董事會對監督本集團環境、社會及管治政策以及可持續性報告事項的有效實施承擔最終責任，包括制定可持續發展策略及報告、評估及確定本集團與環境、社會及管治相關的風險，並確保已建立適當及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控制度。

儘管本集團面臨著一個頗具挑戰的環境，但董事會認為，必須將可持續性作為實現企業增長的業務支柱。因此，本集團致力實行全面的管治制度、確定策略方向及定期舉辦內部及外部活動，以便與持份者密切溝通，從而將可持續發展概念納入其業務的各個方面。本集團可能會收到持份者關於環境、社會及管治事項的反饋意見，進行評價及重要性分析，並將該等資料納入本集團業務作為環境、社會及管治的優先事項。

為確保在實現環境、社會及管治目標方面取得進展，董事會已委託管理人員協調本集團不同業務部門之間的每日環境、社會及管治事宜。業務計劃的執行情況以及前線僱員在實施目標中遇到的障礙，均會在與管理層的定期會議中向董事會報告。此外，我們將定期檢討可直接適用於本集團業務的可持續發展趨勢，並繼續增加我們對可持續發展的投資。

報告原則

環境、社會及管治報告根據「不遵守就解釋」條文及環境、社會及管治報告指引規定的四大報告原則：

1. 重要性：如環境、社會及管治事件對投資者及其他持份者有重大影響，則須於本報告中作出披露。
2. 定量：已識別環境、社會及管治數據為可測量，因此，本報告中的關鍵績效指標可與同行、行業標準及我們於過往年度的表現相比較。

3. 平衡：報告中的表現資料以公正方式提供，避免可能對持份者決策或判斷造成不適當影響的選擇、遺漏或呈述。
4. 一致性：為確保可比性，所有關鍵績效指標的計算及假設於過往年度一致。相關假設或計算方法的任何變動明確披露，以通知持份者。

範圍及報告期

本報告的範圍涵蓋本集團在香港長洲的華威酒店(以下簡稱「酒店」)的酒店營運及管理業務。此外，由於其對社會經濟及環境的影響微不足道，我們在中華人民共和國的服務式物業租賃、香港及海外物業投資分部、證券投資分部及貿易分部，以及總行運作，亦不納入本報告範圍。本報告所述資料涵蓋二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日期間(「報告期」)，與酒店的二零二三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。

持份者參與及重要性分析

為確定我們當前及未來的可持續發展策略，我們必須確保及了解持份者對本集團的發展及成功的看法及期望，並幫助我們評估未來業務活動的潛在影響。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、中期及其他已刊發報告• 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• 保障股東權利及利益
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 培訓及團隊建設活動• 商務會議及簡報• 表現考核及評估	<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• 直接往來通信	<ul style="list-style-type: none">• 產品及服務質量• 賓客對酒店設施的滿意度• 私隱保護
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

縱觀全年，透過眾多溝通渠道，我們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，經營主要由可持續發展推動的業務，由此為保護環境及支持社會出一分力。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。

持份者的反饋

本集團的環境、社會及管治方針能確保本集團能持續為其持份者創造長期價值，同時採取積極措施改善及緩解其對社會及環境的影響。這包括維持其業務經營的經濟及社會優勢，同時採取必要措施保護和支持本地社區、自然、歷史及文化傳承。

本集團歡迎持份者對其環境、社會及管治方針及表現提出反饋。歡迎閣下透過下列任何渠道向本集團提供閣下的建議或分享閣下的看法，以幫助本集團改善其環境、社會及管治表現。

網站：<https://www.tricor.com.hk/websevice/00037/>
地址：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

以下章節提供有關本集團在環境、投資行為、員工參與和發展、良好的營運慣例及對社會的貢獻各方面實踐的更多資料。

A. 環境層面

A1 排放

隨著全球環境惡化及氣候變化問題日益嚴重，本集團密切關注環境責任，並將可持續環境保護措施納入企業發展策略。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，島上只容許專門設計的小型消防車、救護車、警車及獲許可車輛作交通用途。經當地規例許可，酒店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，以確保其性能及對環境的影響減至最少。

環境、社會及管治報告

在我們的日常營運中，除小型拖拉機產生的排放物外，廢氣排放物的另一來源來自海景粵菜廳的烹飪活動。酒店遵守《空氣污染管制條例》(第311章)，對廢氣及溫室氣體(「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。酒店的政策、慣例以及有關排放物、資源使用、環境及自然資源的定量資料主要在報告期內披露。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違規個案。

排放源及資源利用

直接排放

於報告期內，可吸入懸浮粒子(「RSP」，亦稱顆粒物(「PM」)及硫氧化物(「SO_x」)保持不變，而氮氧化物(「NO_x」)的空氣污染物輕微增加。變動主要由於燃氣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，相信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，以增進資源最低用量及緩解措施。

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。

環境、社會及管治報告



氣體排放	單位	二零二二/ 二三年	二零二一/ 二二年	比較百分比
氮氧化物(NO _x)	千克	1.25	1.24	+0.8%
硫氧化物(SO _x)		0	0	-
可吸入懸浮粒子(RSP)		0	0	-

NO_x、SO_x及RSP的排放總量分別為1.25千克、0千克及0千克。與上一報告期的排放數據相比，NO_x、SO_x及RSP的氣體排放分別輕微增加0.8%、0%及0%。這些變化乃主要由於酒店業務增加造成廚房設施使用增加所致。本集團將繼續監察排放數據，以在未來儘量降低燃氣用量。

於報告期內，酒店共產生643.62噸碳排放(主要為二氧化碳、甲烷及一氧化二氮)，之所以與上一報告期相比大幅下降，乃由於報告期內安裝了太陽能光伏系統所致。本集團將繼續每年評估及記錄其溫室氣體排放和其他環境數據，並與去年的數據作比較，以協助本集團進一步制定未來的減排目標。

我們參考《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》中所述的方法量化數據，排放因子則參照中華電力有限公司、渠務署及水務署提供的最新數據。

排放	單位	二零二二/ 二三年	二零二一/ 二二年	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	627.08	823.71	-23.87%
按面積計溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量/ 平方米	0.13	0.17	-23.53%
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	16.54	17.19	-3.78%
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	643.62	840.90	-23.46%

環境、社會及管治報告

附註：

- 除另有說明外，有關排放因子參照主板上市規則附錄27及香港聯合交易所有限公司的相關指引。
- 噸二氧化碳當量指相當於二氧化碳的噸數。
- 酒店的直接排放乃由於小型拖拉機的燃料燃燒及烹飪活動所致。
- 酒店的能源間接排放來自外購電力。酒店的其他間接排放包括已耗用的紙張，以及政府部門用於處理淡水及污水的電力。

A2 資源使用

能源及水耗量

於報告期內，在日常營運中，酒店就小型拖拉機消耗67.60升汽油，就烹飪活動消耗6,818.00千克液化石油氣，耗電量為1,554,768.00千瓦時，耗水量為25,602.00立方米。耗電量較上一報告期大幅減少，主要乃由於報告期內安裝了太陽能光伏系統所致。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，我們的努力於未來將能使能源消耗水平下降，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。

能源耗量	單位	二零二二/ 二三年	二零二一/ 二二年	比較百分比
汽油耗量	升	67.60	67.2	+0.60%
液化石油氣耗量	千克	6,818.00	6,713.00	+1.56%
耗電量	千瓦時	1,554,768.00	2,059,734.00	-24.52%
能源總耗量	兆瓦時	1,604.95	2,109.15	-23.91%
按面積計能源總消耗密度	兆瓦時/ 平方米	0.33	0.43	-23.26%
耗水量	立方米	25,602.00	26,733.00	-4.23%
按面積計耗水密度	立方米/ 平方米	5.26	5.50	-4.37%



環境、社會及管治報告

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、爐具、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；
- 採購及選擇節能電器；
- 定期檢查及維修設備，以確保能源效率達到最佳性能；
- 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。

我們提醒及鼓勵僱員遵守節能措施。酒店將不斷評估資源利用效率，並評估節能舉措，以支持環境保護的核心價值。

酒店營運中必需用水作衛生及烹飪用途，而員工日常活動亦不可避免地會消耗少量水。多年來，酒店一直努力減少水資源浪費，並將水資源管理作為酒店當前業務經營中的一項重要任務。於報告期內，酒店經營在求取水源方面並無問題。於報告期內，為了維持高度衛生的環境，用水量有所增加。因應COVID-19疫情，酒店須為賓客及員工保持清潔的環境，而這需要使用更多水。由於水被視為寶貴資源，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營運游泳池(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。

環境、社會及管治報告

耗紙量

於報告期內，日常辦公室運作所使用及棄置的紙張合共產生0.66噸(二零二一至二零二二年：0.61噸)的碳排放，酒店在減少棄置紙張方面有所改善。酒店會盡可能重用紙張以減少浪費。酒店不斷提醒員工重用經單面使用的紙張，並採用雙面列印。酒店將在未來幾年遵循這一原則，以減少更多耗紙量。

- 使用辦公室自動化系統及電子郵件進行內部通訊；
- 使用電子版推廣資料及通訊確認大批印刷宣傳資料；
- 鼓勵員工在電子裝置上查看文件，取代列印紙本。當不得不進行列印時，員工須就內部檔案重用紙張以雙面列印及每張紙列印數頁；及
- 定期收集廢紙，運送至政府認可的回收商進行回收。

包裝材料

我們欣然奉告，於報告期內，我們在正常業務過程中並未使用任何包裝材料，從而進一步減低了我們在環境方面的碳足跡。

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。酒店致力於減少向環境排放廢棄物。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。

減少棄置廢棄物及資源使用量一向是我們如何減輕香港垃圾堆填區負擔的主要考慮，我們明白，僅考慮運輸的能源及資源用量仍未足夠。我們提醒員工盡可能減少產生廢棄物，再利用和回收資源。

有害廢棄物

於報告期內，酒店產生各類廚房污水及有害廢棄物。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。於報告期內，日常運作合共使用紙張127千克，跟去年使用及棄置量相同。每名員工產生的無害廢棄物量為5.52件，與上年無差別。我們提醒員工盡可能減少產生廢棄物，及再利用和回收資源。

酒店推行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。

環境、社會及管治報告

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，包括但不限於：

- 空氣污染管制條例
- 水污染管制條例
- 廢物處置條例

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，盡可能減少該等影響。企業發展不應以犧牲環境及自然資源為代價，因此，作為對良好企業公民意識的持續承諾，本集團有責任盡量減少業務經營給環境帶來的危害。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不損害生態的做法，並將該政策告知主要持分者，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。酒店定期評估其經營模式的環境風險，採取預防措施減輕風險並確保遵守相關法律及規例，以建立一種環保的工作場所文化，在僱員中培養環保習慣及生活方式。於報告期內，酒店並未發現任何違反有關排放物及環境的條例的情況。酒店鼓勵僱員參加各種活動，協助回收及環境保護活動，以幫助減少自然資源的使用。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。

A4 氣候變化

酒店深知識別及緩解重大氣候相關問題的重要性，因此，酒店致力於管理可能影響酒店業務活動的潛在氣候相關風險。本集團一直密切監察氣候變化的影響，利用潛在機遇，減輕潛在風險。於本報告期內，本集團一直密切監察潛在實體風險及轉型風險如下：

實體風險

- 急性風險：考慮到業務性質及獨特的地理優勢，氣候變化對酒店業務發展的影響相對較小。儘管對酒店的營運並無造成重大影響，酒店仍致力於開展環境議題對話並提高對特定議題的關注。酒店亦會定期檢討有關極端天氣安排的內部政策及程序，減低相關風險。
- 慢性風險：氣候變化主要由於使用化石燃料獲取能源及發電造成向大氣中排放二氧化碳所致。由於氣候變化甚至已經影響到我們的生產及生活，關注及改善氣候變化成為全球性趨勢。氣候變化導致氣溫持續上升，並對原材料短缺構成威脅。可能影響我們業務的氣候相關問題主要來自急劇的實體風險，特別是天氣相關風險，例如可能影響我們在香港的業務的颱風及風暴。

轉型風險

- 政策風險：有關氣候變化的國際協議《巴黎協定》於二零一六年在香港生效。二零三零年的目標是以二零零五年為基數，將碳強度降低65%至70%。自二零一九年起，每五年檢討香港在減緩氣候變化方面的進展。香港特區政府可能會根據香港在提交時間表方面的進展情況實施新政策。本集團一直密切監察與氣候變化有關的任何政府規則及法規的潛在發展。由於本集團的碳足跡極少，潛在政府政策風險的影響相對較低。
- 法律風險：於報告期內，本集團並無發現來自第三方有關氣候變化的訴訟。由於本集團的業務性質，該等事件不太可能發生。儘管業務經營環境可能因氣候變化而出現監管變化，但本集團業務線靈活，足以適應政策變化。
- 聲譽風險：為迎合公眾對氣候變化的觀點，本集團已將環保措施納入業務營運。本集團將密切監察業務營運的碳足跡，並進一步探索其他方法，減少我們對環境的影響。

環境、社會及管治報告

B. 社會層面

B1 僱傭及勞工慣例

酒店向來視僱員人才為其最寶貴的資源和資產。酒店尊重及保障僱員的法定權利及權益、提供公平的職業發展平台、關顧其僱員的身心健康，與僱員攜手實現可持續發展。

本集團採納平等就業機會的政策，確保每位求職者及僱員享有平等的就業及晉升機會。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。此外，本集團旨在透過不同的團隊及領導角色賦予女性僱員權力。本集團倡導兩性平等，並使其標準與國際水平保持一致。本集團努力確保所有人在沒有歧視及騷擾的環境中工作。

酒店設有各種各樣的激勵措施(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，例如《最低工資條例》(第608章)，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。

環境、社會及管治報告

與去年相比，按性別、職級及年齡、僱傭類別、地區組別劃分的員工總數如下：

	於三月三十一日	
	二零二二/ 二三年	二零二一/ 二二年
酒店的僱員人數	24	23
按性別劃分		
男性	14	13
女性	10	10
按職級劃分		
高層員工	2	1
中層員工	2	6
一般員工	20	16
按年齡劃分		
30歲以下	1	1
30至50歲	5	8
50歲以上	19	14
按僱傭類別劃分		
全職	24	22
兼職	-	1
按地區劃分		
香港	24	23

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，使求職者充分了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。僱員流失率因疫情措施及限制較高。於報告期內，有4名僱員離開公司。

環境、社會及管治報告

於報告期內，流失率統計數據如下：

	於三月三十一日 二零二二/ 二三年	流失率
酒店的僱員人數	4	17%
按性別劃分		
男性	4	29%
女性	-	-
按年齡劃分		
30歲及以下	-	-
30至50歲	1	20%
50歲以上	3	16%
按地區劃分		
香港	4	17%

B2 健康與安全

作為負責任的僱主，酒店致力將工作場所的事故、疾病及風險降至最低，促進員工的健康，也從而減少缺勤率及僱員流失率。

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與安全的員工手冊，以主要預防工作場所出現危險情況，並處理與健康與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與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，於報告期內曾進行火警演習，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。

隨著COVID-19的爆發，僱員的安全及健康是我們的首要任務。本集團已加強在工作環境中的預防措施，以盡量減低COVID-19的傳播風險。

於報告期內，酒店並不知悉任何違反香港健康與安全法例及法規的情況。於報告期內，並未發生與工作相關的死亡事故，但因工傷損失11個工作日。我們著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，而我們將繼續在此範疇上做工夫。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。通過不斷優化人才管理體系，本集團提供了一個培訓平台以支持僱員個人成長，使彼等能充分發揮潛能，實現目標。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，以確保對行業趨勢有高度了解。

每名僱員已完成總培訓時數 及平均培訓時數	二零二二/二三年			按類別劃分的 員工百分比
	總培訓時數	人數	平均培訓時數	
按性別劃分				
男性	11	11	1	47.83%
女性	12	12	1	52.17%
總計	23	23	1	
按職級劃分				
高級管理層	2	2	1	8.70%
中級管理層	2	2	1	8.70%
前線及其他僱員	19	19	1	82.60%
總計	23	23	1	

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，從而維護酒店的利益。增加對員工的培訓是我們未來幾年的目標，以確保員工及酒店的全方位發展。我們致力為所有員工及賓客營造美好的體驗。

環境、社會及管治報告

B4 勞工準則

本集團禁止僱用強迫勞工及童工，並遵守所有相關法律及規例，以保障全體僱員的權利，且不容忍對勞工的剝削。因此，本集團致力維持不受歧視的工作環境，所有僱員不論年齡、婚姻狀況、懷孕、種族及宗教均獲公平對待。除此以外，於報告期內，本集團嚴格遵守香港《僱傭條例》(第57章)及其他合法僱傭規定。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偽造或虛假資料，酒店有權立即將該人辭退。

僱用條款及條件載於「員工手冊」，而所有新聘員工均須於手冊上簽署以確保其了解酒店的指引。

於報告期內，酒店並無發現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。於二零二三年三月三十一日，酒店有共計44名供應商，其中42名在香港，2名在中國。

B6 營運慣例及產品責任

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，讓全體僱員更深入了解彼等在各個部門(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。如有需要則會繼續提供培訓。由於酒店並未提供產品，故並無召回產品。於報告期內，酒店並未接獲有關酒店服務質素的任何投訴。

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，提醒賓客有關吸煙的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。

環境、社會及管治報告

知識產權

酒店的高級管理層負責保護知識產權。本集團、僱員及相關人士之間的合約載有保密條款，以防止披露敏感資料。本集團已建立舉報平台，供僱員向管理層報告任何披露敏感資料事件。

保障私隱及個人資料

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》(第486章)的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。

對於保障個人資料的私隱，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在有關條例下的權利，以及酒店使用其資料的目的。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。我們要求可進入資訊科技系統及查看敏感和私人資料的員工設置個人密碼，且不得向任何人透露自己的密碼，以防任何未經授權的存取。此外，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電腦黑客入侵的風險。

酒店教導員工以下事項：

- 私下及隱密地保護及處理賓客的資料以維繫其信任。
- 賓客私隱的重要性。
- 嚴禁交換機密資料。

於報告期內，本集團並無收到有關違反客戶私隱的重大投訴，於報告期內亦無發現任何盜取、更改、破壞或洩露客戶個人資料的情況。

B7 反貪污及反洗黑錢

本集團致力於在進行本集團業務及經營時，維持高標準的商業道德及操守。本集團設有並有效實行全面的內部監控系統和嚴厲的反貪污政策，致力預防及監察任何失當行為或不道德行為。

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)。酒店對賄賂、勒索、欺詐及洗錢採取零容忍態度。各級僱員(如董事、管理人員、員工等)均以誠信、不平等及誠實的方式進行自我約束。為避免出現貪腐，酒店已提供一種明確、安全及保密的方式，供僱員以舉報渠道報告有關的可疑問題。

我們已為所有僱員設立載列於「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，如事態嚴重，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。於報告期內，本集團並未向僱員提供任何反貪污培訓。

於報告期內，本集團已遵守香港《打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集條例》(第615章)及香港《防止賄賂條例》以及其他與賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢相關的法律及法規。本集團並不知悉於報告期內有任何違反有關賄賂、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。



環境、社會及管治報告

支持本地社區及文化活動

長洲是一個充滿文化遺產的島嶼，吸引大量遊客，是香港最受歡迎的旅遊目的地之一。長洲太平清醮便是各種文化活動的其中之一，於二零一一年被列入第三批國家級非物質文化遺產。長洲太平清醮每年舉行為期一周的慶祝活動，包括傳統的「飄色」禮儀活動、搶包山比賽等，但為配合防疫措施，部分活動過去幾年已被取消。我們期待著在二零二三年根據衛生準則恢復該等重要的社會及文化活動。

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。

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23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。

於截至二零二三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第二部分所載企業管治守則(「守則」)之所有守則條文，惟下文所列除外：

守則的守則條文C.2.1規定主席與行政總裁的職責須分開且不應由一人同時兼任。

主席的職責為與董事會協力構想及制定本公司及其附屬公司(統稱「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同時擔當主席及董事總經理以及行政總裁的職責及責任。董事會認為，現時將主席及董事總經理以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。

企業管治報告

董事會

董事會之主要職責為制定長遠企業策略、監督本集團管理，檢討本集團之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。

於本年報日期，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(包括獨立非執行董事)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務、業務、家屬或其他重大／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，並認為彼等屬獨立人士。

董事會獨立評估機制

董事會已於二零二二年七月十五日採納董事會獨立評估機制(「機制」)，供董事為履行職責尋求獨立專業意見，並確保董事會具備強健的獨立元素，使董事會能夠有效行使獨立判斷，協助維護股東利益。

通過對董事會之獨立性評估，董事會及其委員會的流程及程序得以持續改進和發展，為提高董事會效率、發揮最大優勢並識別需要改進或進一步發展的領域提供強大且寶貴的反饋機制。評估過程亦釐清本公司為維持並改善董事會績效所需要採取的行動，例如回應各董事的個人培訓及發展的需要。

根據機制，董事在作出履行其董事職責的決定時，可以尋求其認為必要的獨立專業建議和意見，以履行其職責和進行獨立判斷，費用由本公司承擔（「政策」）。獨立專業建議應包括律師、核數師、會計師、財務顧問及其他專業人士就法律、會計、稅務及其他監管和專業事項提供的建議。倘董事認為有必要尋求獨立專業建議及意見，董事應與執行董事／主席／公司秘書溝通，並提供有關事件及／或交易及／或所涉及事項及／或其疑難、問題、疑慮或所尋求的具體建議的背景及詳情。經董事會／主席批准後，本公司或董事應在合理時間內聯繫專業顧問以尋求獨立專業意見。透過政策獲取的任何建議均應妥善記錄並提供予董事會其他成員。

董事會已檢討機制的實施及成效，並認為其有效。

非執行董事的任期

根據本公司組織章程細則（「章程細則」）第78及79條，每名非執行董事（包括獨立非執行董事）任職至至其年度輪值退任為止。

委任獨立非執行董事

根據守則之守則條文B.2.4，倘董事會全體獨立非執行董事均為在二零二三年一月一日或之後開始的財政年度擔任董事超過9年的長期任職獨立非執行董事，則本公司應委任一名新獨立非執行董事。

由於全體獨立非執行董事均於董事會內任職超過9年，本公司正在物色並尋求聘任一名獨立非執行董事，以在即將舉行的股東週年大會上或之前符合有關要求。

企業管治報告

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
邱華俊	0/4	0/1
獨立非執行董事		
葉成慶	4/4	1/1
吳永鏗	4/4	1/1
蔡偉石	4/4	1/1

* 於二零二二年九月九日舉行股東週年大會。

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(包括環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)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、培訓計劃及預算以及該等與環境、社會及管治有關的事宜。

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。審核委員會（「審核委員會」）已告成立，負責審查本集團的風險管理及內部監控制度，確保該等制度健全充分，並保護股東的投資及本公司資產的完整性、有效性及效率。於本年度，本公司已就本集團風險管理及內部監控制度有效性進行檢討及審核委員會及董事會已收到管理層對此方面的確認，且概無識別重大關注事項。根據審核委員會、本公司的行政管理層及獨立核數師（「獨立核數師」）的檢討結果，董事認為，內部監控及風險管理制度為有效，且本年度內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。

本集團已制訂舉報政策，供員工、客戶和供應商匿名就營運、財務報告或其他事項中可能出現的不當行為提出關注。有關安排將由審核委員會審閱，確保已有適當安排公平及獨立地調查有關事宜。

本集團亦已制訂反貪污政策，促進及支持反貪污法律及法規。本集團致力在經營業務方面達致最高的誠信及道德行為標準。

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股東通訊政策，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。此外，董事會將定期審閱股東通訊政策。

本公司透過其年度及中期報告向其股東提供有關其最新業務發展及財務表現之更新。本公司之企業網站 (www.tricor.com.hk/web/service/00037) 為公眾及股東提供有效的溝通平台。

股東可隨時以郵寄方式向本公司董事或管理層提出直接問題、索取公開資料及提出意見及建議，本公司辦事處郵寄地址為香港灣仔告士打道200號新銀集團中心19樓1902室，註名收件人董事總經理兼行政總裁邱達偉先生。

本公司已檢討股東通訊政策的實施及成效，並認為其於本年度有效。

獨立核數師酬金

於本年度，獨立核數師收取1,280,000港元(二零二二年：1,280,000港元)作為核數服務費用及25,000港元(二零二二年：25,000港元)作為與稅務諮詢服務及審閱初步業績公告有關的非核數服務費用。

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。經向所有董事進行特定查詢後，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。

審核委員會之主要職責包括審閱及監察本集團之財務報表、財務申報制度、風險管理及內部監控制度。審核委員會亦擔任董事會與獨立核數師在本集團審核範圍內所涉事宜之重要橋樑。

於本年度，審核委員會(其中包括)審閱本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度業績初稿及截至二零二二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。

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

審核委員會於二零二三年六月二十九日舉行會議，以(其中包括)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。於二零二三年六月二十九日，薪酬委員會的職權範圍已作出更新，以反映因應於二零二三年一月一日生效有關購股權計劃及股份獎勵計劃的上市規則修訂而產生的薪酬委員會之額外責任。

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、董事總經理兼行政總裁邱達偉先生組成。

企業管治報告

薪酬委員會主要負責制訂本集團全體董事及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，以及檢討及／或批准上市規則第17章項下與股份計劃有關的事項。概無董事參與釐定其本身之薪酬。

於本年度，薪酬委員會舉行一次會議，以檢討全體董事之薪酬待遇，並就全體董事之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)	1/1
吳永鏗	1/1
葉成慶	1/1
邱達偉	1/1

薪酬委員會於二零二三年六月二十九日舉行會議，並檢討全體董事及高級管理人員之薪酬待遇。

提名委員會

董事會於二零一二年三月二日設立提名委員會(「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。

提名委員會主要負責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，以(其中包括)(i)檢討董事會之架構、規模及組成；(ii)評估獨立非執行董事之獨立性；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

提名委員會於二零二三年六月二十九日舉行會議，並就於本公司應屆股東週年大會上重選所有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。

於本年報日期，董事會由七名董事組成。其中兩名為女性，三名董事為獨立非執行董事，獨立於管理層，從而促進對管理流程的嚴格審查及控制。董事會亦具有高度多元化的性別、專業背景及技能。提名委員會認為董事會具有足夠的性別多元化，董事會並無設定任何可計量的目標。

員工多元化

於二零二三年三月三十一日，本集團僱員總數為70人(包括高級管理層)。僱員性別(包括高級管理層)由約為56%男性僱員及44%女性僱員所組成。本集團滿意目前僱員的性別多元化程度。

企業管治報告

提名政策

本公司已採納提名政策(「提名政策」)，目的為物色及評核候選人，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3.13條所載的獨立性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／或考慮，而提名委員會將向董事會及／或股東提出推薦建議，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」)提名擔任該職位，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。

董事會的企業管治職能

董事會負責履行守則的守則條文A.2.1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)審閱本企業管治報告，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。

根據守則的守則條文E.1.5，應付本公司高級管理層(包括兼任執行董事的高級管理層成員)的薪酬於下表中按組別列出：

薪酬組別	人數
零至1,000,000港元	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1

股息政策

本公司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供分派儲備；
- (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類別股東派付董事會認為本公司溢利足以支付的中期股息。

企業管治報告

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/web/service/00037

辦公時間：上午九時正至下午五時正

星期一至五(公眾假期、懸掛八號或以上熱帶氣旋警告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、吳永鏗先生及蔡偉石先生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的資料。全體董事均須向本公司提供其培訓記錄。

獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致遠東酒店實業有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第60至146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，此財務報表包括於二零二三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 貴集團於二零二三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，於二零二三年三月三十一日投資物業按288,490,803港元計值。公平值增加淨額5,572,740港元於截至二零二三年三月三十一日止年度於損益確認。

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賬。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、可比較物業之特惠補償率減出售成本、租金收入、市場租金、貼現率及若干農地失去管有的潛在風險以及收回有關土地的可能性，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：

- 了解估值過程以及 貴集團管理層及估值師作出的重大假設及判斷；
- 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，包括可比較物業的市場單位費率、可比較物業之特惠補償率減出售成本、租金收入、市場租金、貼現率及若干農地失去管有的潛在風險以及收回有關土地的可能性，以及根據估值師及 貴集團董事會的知識判斷的各物業的不同特質作出的調整。

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。

董事及治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。

治理層須負責監督 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，如果合理預期錯誤陳述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。

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，我們與治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。

我們還向治理層提交聲明，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，為消除威脅而採取的行動及已實施的保障措施。

從與治理層溝通的事項中，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陳炳謙。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零二三年六月二十九日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
收益	5	37,166,269	51,070,156
銷售成本		(31,258,387)	(26,396,703)
毛利		5,907,882	24,673,453
其他收入		5,816,020	1,805,488
其他盈利或虧損	6	(3,407,076)	(8,224,436)
投資物業之公平值增加淨額	15	5,572,740	60,151,148
行政費用		(20,810,626)	(24,238,886)
銷售費用		(1,352,812)	(1,279,441)
財務成本	7	(1,049,773)	(1,257,809)
攤佔聯營公司業績		590,385	559,046
除稅前(虧損)溢利	8	(8,733,260)	52,188,563
所得稅抵免	11	787,071	1,793,681
本年度可歸屬於本公司擁有人之(虧損)溢利		(7,946,189)	53,982,244
其他全面(開支)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		(5,325,559)	2,257,689
本年度可歸屬於本公司擁有人之全面(開支)收益總額		(13,271,748)	56,239,933
每股(虧損)盈利	12		
基本(港仙)		(1.06)	7.36
攤薄(港仙)		(1.06)	7.27

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	28,444,572	29,845,335
使用權資產	14	2,790,429	3,124,905
資本支出的按金		956,512	334,958
投資物業	15	288,490,803	322,382,611
於聯營公司權益	17	788,101	647,716
融資租賃應收款項	21	6,376,159	6,923,075
繪畫	18	4,386,582	4,423,846
		332,233,158	367,682,446
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	19	19,736,940	22,612,546
存貨	20	316,840	284,072
融資租賃應收款項	21	19,401,938	5,508,059
應收貿易賬款	22	430,560	1,423,630
其他應收賬款、按金及預付費用		2,139,736	2,011,898
銀行存款	23	-	6,169,031
於證券經紀公司持有的活期存款	23	3,104,387	4,964,817
銀行結餘及現金	23	30,314,264	22,703,497
		75,444,665	65,677,550
流動負債			
貿易及其他應付賬款和應計費用	24	8,254,151	9,816,603
合約負債	25	125,971	295,864
已收租賃按金		105,300	104,400
應付聯營公司款項	26	737,381	318,381
應付關連公司款項	27	668,906	671,051
銀行借貸	28	11,740,184	14,982,707
租賃負債	29	6,581,696	6,761,074
應付稅項		2,361,244	2,201,144
		30,574,833	35,151,224
流動資產淨額		44,869,832	30,526,326
資產總值減流動負債		377,102,990	398,208,772

綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
股本及儲備			
股本	30	327,866,573	325,964,479
儲備		43,593,493	56,865,241
		371,460,066	382,829,720
非流動負債			
遞延稅項	32	2,202,310	4,084,173
長期服務金撥備	31	681,808	717,884
銀行借貸	28	-	1,431,716
租賃負債	29	2,758,806	9,145,279
		5,642,924	15,379,052
		377,102,990	398,208,772

第60至146頁之綜合財務報表於二零二三年六月二十九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

截至二零二三年三月三十一日止年度

	股本 港元	購股權儲備 港元	法定儲備 (附註) 港元	匯兌儲備 港元	累計(虧損) 溢利 港元	總額 港元
於二零二一年四月一日	325,837,279	11,802,252	-	(3,650,696)	(8,623,840)	325,364,995
本年度溢利	-	-	-	-	53,982,244	53,982,244
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	2,257,689	-	2,257,689
本年度全面收入總額	-	-	-	2,257,689	53,982,244	56,239,933
轉撥至法定儲備	-	-	363,763	-	(363,763)	-
股份付款支出	-	1,097,592	-	-	-	1,097,592
於行使購股權時發行股份	127,200	(48,340)	-	-	48,340	127,200
於二零二二年三月三十一日	325,964,479	12,851,504	363,763	(1,393,007)	45,042,981	382,829,720
本年度虧損	-	-	-	-	(7,946,189)	(7,946,189)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	(5,325,559)	-	(5,325,559)
本年度全面開支總額	-	-	-	(5,325,559)	(7,946,189)	(13,271,748)
轉撥至法定儲備	-	-	228,467	-	(228,467)	-
於行使購股權時發行股份	1,902,094	(852,580)	-	-	852,580	1,902,094
於二零二三年三月三十一日	327,866,573	11,998,924	592,230	(6,718,566)	37,720,905	371,460,066

附註：根據中華人民共和國(「中國」)相關法規及規例，本公司之中國附屬公司應按附屬公司之中國法定賬目提供每年稅後淨利潤的一定比例，作為法定儲備，直至結餘達各附屬公司註冊股本的50%。

綜合現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
經營活動		
除稅前(虧損)溢利	(8,733,260)	52,188,563
調整：		
投資物業之公平值增加淨額	(5,572,740)	(60,151,148)
攤佔聯營公司業績	(590,385)	(559,046)
按公平值列入損益賬之金融資產公平值減少	3,395,563	8,104,436
就其他應收賬款撇銷	1,700	120,000
利息收入	(2,066,844)	(320,393)
物業、機器及設備之折舊	2,698,066	2,783,902
使用權資產折舊	1,580,857	1,597,442
財務成本	1,049,773	1,257,809
出售物業、機器及設備之虧損	9,813	–
股份付款支出	–	1,097,592
營運資金變動前之經營現金流量	(8,227,457)	6,119,157
按公平值列入損益賬之金融資產增加	(519,957)	(1,754,115)
存貨增加	(37,943)	(20,775)
應收貿易賬款減少	139,636	310,259
其他應收賬款、按金及預付費用增加	(202,697)	(830,326)
貿易及其他應付賬款及應計費用(減少)增加	(1,163,906)	506,046
合約負債減少	(169,893)	(57,326)
已收租賃按金增加/(減少)	900	(23,800)
經營活動(所用)所得現金	(10,181,317)	4,249,120
已付所得稅	(187,234)	(575,450)
經營活動(所用)所得之現金淨額	(10,368,551)	3,673,670
投資活動		
收取聯營公司股息	450,000	–
已收利息	91,111	147,758
添置投資物業	–	(4,054,184)
添置物業、機器及設備	(1,401,613)	(843,335)
收到融資租賃應收款項	22,921,155	–
已付資本開支按金	(1,202,166)	–
提取銀行存款	5,711,674	9,870,451
投資活動所得之現金淨額	26,570,161	5,120,690

綜合現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
融資活動		
於行使購股權時發行股份所得款項	1,902,094	127,200
償還銀行借貸	(4,674,239)	(4,596,258)
已付利息	(1,049,773)	(1,257,809)
償還租賃負債	(6,766,472)	(8,203,234)
聯營公司墊款	419,000	408,000
償還關連公司款項	(2,145)	(1,500)
融資活動所用之現金淨額	(10,171,535)	(13,523,601)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	6,030,075	(4,729,241)
現金及現金等價物之轉承	27,668,314	32,243,988
匯率變動之影響	(279,738)	153,567
現金及現金等價物之結轉	33,418,651	27,668,314
乃指：		
銀行結餘及現金	30,314,264	22,703,497
於證券經紀公司持有的活期存款	3,104,387	4,964,817
	33,418,651	27,668,314



綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

1. 一般資料

遠東酒店實業有限公司(「本公司」)乃於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。本公司之註冊辦事處及主要營業地點已披露於本年報之「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。其主要附屬公司之業務已載列於附註第16項內。

本綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 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香港財務報告準則之修訂本

就編製綜合財務報表而言，本集團已於本年度首次採用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於二零二二年四月一日開始的本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述
香港會計準則(「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
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約之成本
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

於本年度應用香港財務報告準則的修訂本，並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或此等綜合財務報表所載披露資料造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

2. 香港財務報告準則(「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 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動負債及香港詮釋第5號之相關修訂(二零二零年) ³
香港會計準則第1號(修訂本)	具有契約的非流動負債 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之與資產及負債有關的遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述之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。

2. 香港財務報告準則(「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

香港會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動負債及香港詮釋第5號之相關修訂(二零二零年)(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)

二零二零年修訂本對於為將負債分類為流動或非流動負債而評估將清償自報告日期起延遲至少十二個月之權利提供澄清及額外指引，當中：

- 澄清倘負債設有條款，容許交易對手方選擇以轉讓實體自身的股本工具作為償還債務，則僅當實體應用香港會計準則第32號金融工具：列報將該選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款才不會影響其分類為流動或非流動。
- 訂明負債應基於報告期末存在的權利而分類為流動或非流動。具體而言，該等修訂本澄清有關分類不受管理層在12個月內結算負債的意圖或預期所影響。

就延遲結算期限至報告日期後最少十二個月的權利(以遵守契諾為條件)而言，二零二零年修訂本引入的規定已透過二零二二年修訂本作出修訂。二零二二年修訂本規定，僅實體須於報告期末或之前遵守的契諾會影響實體延遲償還負債的期限至報告日期後最少十二個月的權利。僅須於報告期後遵守的契諾並不影響該權利於報告期末是否存在。

此外，二零二二年修訂本規定有關資料的披露規定，即倘實體將貸款安排產生的負債分類為非流動，而當實體延遲結算該等負債的權利受限於實體於報告期後十二個月內遵守契諾，該等資料能使財務報表的使用者了解負債可能將於報告期後十二個月內償還的風險。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

2. 香港財務報告準則(「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(修訂本)負債分類為流動或非流動負債及香港詮釋第5號之相關修訂(二零二零年)(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)(續)

二零二二年修訂本亦將二零二零年修訂本的生效日期推遲至二零二四年一月一日或其後開始的年度報告期間。二零二二年修訂本連同二零二零年修訂本將於二零二四年一月一日或其後開始的年度報告期間生效，允許提早應用。倘實體於二零二二年修訂本頒佈後的較早期間應用二零二零年修訂本，該實體亦應於該期間應用二零二二年修訂本。

根據本集團於二零二三年三月三十一日的未償還負債，應用二零二零年及二零二二年修訂本不會導致本集團負債的重新分類。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)會計政策披露

香港會計準則第1號呈列財務報表以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出**重大性判斷**(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團重大會計政策之披露。有關應用影響(如有)將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

2. 香港財務報告準則(「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8號(修訂本)會計估計的定義

該修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量—即會計政策可能規定將按貨幣金額計量的有關項目不可直接觀察而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計包括根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設用途。

此外，香港會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

應用該等修訂預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表之編製基準

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。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料會影響主要使用者的決策，則該等資料被視為重要。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。

本公司董事認為，於批准綜合財務報表時，合理預期本集團擁有充足資源以於可見未來繼續經營。因此，於編製綜合財務報表時繼續採納持續經營會計基準。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.1 綜合財務報表之編製基準(續)

歷史成本一般以交易貨品及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。於此等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號股份付款範圍內的以股份付款之交易、根據香港財務報告準則第16號租賃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。

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

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

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

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策

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。

附屬公司之財務報表會作必要之調整，使其會計政策與本集團之會計政策一致。

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

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

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。

折舊乃於其估計可使用年期內以直線法確認，以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，並計及未來任何估計變動之影響。

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。

在租賃土地及樓宇的擁有權權益

當本集團就於包括租賃土地及樓宇成分之物業的擁有權權益付款時，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」，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。

投資物業

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

投資物業亦包括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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

投資物業(續)

因投資物業公平值變動所產生之盈利或虧損計入產生期間的損益。

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。如本集團作為中介出租人身份將轉租分類為融資租賃，則終止確認獲確認為使用權資產的租賃物業。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)於終止確認該物業的期間計入損益。

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此等綜合財務報表。用作權益會計處理的聯營公司的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一致的會計政策編製。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分佔該聯營公司的損益及其他全面收益而作出調整。當本集團分佔一間聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益時，本集團會終止確認其分佔的進一步虧損。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。於投資被收購期間，本集團應佔可識別資產及負債的公平淨值超過投資成本的任何部分在重新估值後即時於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

於聯營公司的投資(續)

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，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，方會在綜合財務報表確認。

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；
- 本集團的履約創造或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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

來自客戶合約之收益(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃

租賃的定義

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。

就於首次應用香港財務報告準則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。

本集團作為承租人

短期租賃

對於租期為開始日期起計12個月或以下且無購買選擇權的員工宿舍租賃，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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

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可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

當本集團於租期結束時獲得相關租賃資產的所有權，相關使用權資產的成本以及相關累計折舊及減值虧損轉撥至物業、機器及設備。

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。

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，倘本集團未能即時釐定租賃所隱含的利率，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。

本集團於綜合財務狀況表內單獨呈列租賃負債。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

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，將重新計量租賃負債入賬。

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。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期按等於租賃淨投資的金額確認為應收款項，有關金額使用相關租賃隱含的利率計算得出。租賃淨投資的初始計量須計入初始直接成本(不包括製造商或交易商出租人產生的成本)。利息收入分配至會計期間，以反映該等租賃下本集團尚未償還淨投資的穩定期回報率。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃之分類及計量(續)

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。

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號來自客戶合約之收益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。

可退回租金按金

已收取的可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬，並按公允價值作最初計量。對最初確認公允價值的調整視為來自承租人的額外租賃款項。

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分類為融資或經營租賃，而非參考相關資產。

租賃修訂

並非原有條款及條件一部分之租約代價變更乃作為租賃修訂入賬，包括以租金寬免或寬減形式提供之租賃優惠。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

政府補助

政府補助須待能合理確定本公司將遵守其附帶條件及將收取該等補助，才予以確認。

作為已產生支出或虧損的補償或旨在給予本集團實時財務支持(而無未來有關成本)而可收取的收入相關政府補助，於可收取的期間於損益確認。該等補助於「其他收入」項下呈列。

繪畫

繪畫乃按成本值減任何可識別減值虧損列賬。

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，公司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。可收回金額按公司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)。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

物業、機器及設備、使用權資產及繪畫減值(續)

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公司資產或部分公司資產,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公司資產或部分公司資產的賬面值)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。

現金及現金等價物

綜合現金流量表所呈列現金及現金等價物包括:

- (a) 現金,包括庫存現金及活期存款,不包括受監管規限導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘;及
- (b) 現金等會物,包括短期(一般原定期限為三個月或更短)及高流動量投資,可隨時轉換為已知金額的現金,且價值變動風險不大。持有現金等價物的目的是為滿足短期現金承擔,而非用於投資或其他目的。

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。銷售所需成本包括銷售直接應佔的增量成本及本集團進行銷售必須產生的非計量成本。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債首先按公平值計量，惟來自客戶合約之應收貿易賬款並初步依據香港財務報告準則第15號計量除外。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或金融負債除外)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之金融資產及金融負債而言，直接產生之交易成本即時於損益確認。

實際利率法是一種計算金融資產或金融負債之攤銷成本值以及在相關期間分攤利息收入及利息開支之方法。實際利率是在金融資產或金融負債預計年期或(如適用)於首次確認之淨賬面值較短期限內，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。

所有其他金融資產其後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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

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識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或按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)或指定按公平值列入其他全面收益的金融資產，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，任何公平值盈利或虧損於損益內確認。於損益賬內確認之盈利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「其他盈利及虧損」項目。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產及融資租賃應收款項減值
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號作出減值評估的金融資產(包括貿易及其他應收賬款、銀行存款、於證券經紀公司持有的活期存款以及銀行結餘及現金)及融資租賃應收款項進行減值評估。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(「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及融資租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃個別評估。

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，在此情況下，本集團則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，本集團會考慮合理有據的定量及定性資料，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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產及融資租賃應收款項減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

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)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險外部市場指標嚴重轉差，例如債務人的信貸息差、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的資料證明並非如此則除外。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否大幅增加的準則的有效性，並酌情對其進行修訂，以確保該等準則能夠在金額逾期前確定信貸風險的大幅增加。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產及融資租賃應收款項減值 (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大可能全額(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，除非本集團有合理有據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，金融資產即為信貸減值。金融資產存在信貸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。

(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賬確認。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產及融資租賃應收款項減值(續)

(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及前瞻性資料。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賬確認所有金融工具之減值盈利或虧損，惟透過虧損撥備賬確認相應調整的貿易應收賬款除外。

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屆滿時，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賬確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具按合約安排內容以及金融負債及權益工具之定義而分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明實體資產剩餘權益(經扣除其所有負債後)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確認。

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、已收租賃按金、應付一間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

僅當本集團之責任獲解除、取消或屆滿時，本集團才終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益賬確認。

股本結算之股份付款交易

向僱員及其他人士的授出購股權

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於授出日期根據權益工具之公平值計量。

股本結算之股份付款之公平值於授出日期基於本集團對最終將歸屬的權益工具之估計釐定，不計及以直線法於歸屬期間列作開支的所有非市場歸屬條件，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列為開支。

於購股權獲行使時，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)溢利。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(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)進行之交易乃按於交易日期當時之匯率確認。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。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間於損益賬確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按各報告期末當日匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則在此情況下，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益及累計權益(匯兌儲備一欄內)。

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供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。當該等資產大致上可供其擬定用途或出售時，該等借貸成本便停止撥作成本。

所有其他借貸成本於產生期間於損益賬確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

僱員福利

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制性公積金計劃)之供款確認為支出。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按當僱員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於損益表內確認為開支，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量。服務成本、利息及重新計量產生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。應課稅溢利不同於除稅前(虧損)/溢利，因為其並未計入在其他年度內的應課稅收入或可抵扣支出等項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債的賬面金額與其用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時差額確認。一般情況下，所有應課稅暫時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差額之限度內，才就所有可抵扣暫時差額予以確認。倘暫時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。

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

稅項(續)

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

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

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

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

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

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強制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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表之編製基準及主要會計政策(續)

3.2 重大會計政策(續)

稅項(續)

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

4. 關鍵性會計判斷和估計不確定因素之主要來源

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

估計及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，如修訂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，於二零二二年三月三十一日，本集團位於中國內地且價值43,762,329港元之投資物業(包括屬於分租下使用權資產)，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。於二零二三年三月三十一日，概無投資物業位於中國內地。

就位於香港及斐濟且價值288,490,803港元(二零二二年：278,620,282港元)之投資物業而言，該等使用公平值模式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)

應用會計政策時之關鍵性判斷(續)

新界荃灣測量約份第四約農地(「農地」)之計量

誠如附註第15項所披露，於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，本集團持有新界荃灣測量約份第四約的農地作為投資物業。本集團的若干幅農地因疑似入侵存在失去管有的潛在風險。此外，本集團的若干幅農地上建有違例構築物。香港特別行政區(「香港特區」)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本集團拆除或移走該等違例構築物以糾正上述違規。函件中進一步說明，倘已屆規定時限，該等違例構築物仍位於該等本集團農地之上，根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)，地政總署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而不再給予警告，由此，根據政府租契持有之該地段之權利將被沒收(「重收問題」)。於二零二三年三月三十一日，已屆移走違例構築物之許可時限。

就因疑似入侵或違例構築物存在失去管有潛在風險之17,823,375港元(二零二二年：16,754,785港元)的若干幅農地而言，本公司董事已通過評估各種因素考慮該等風險，例如未經授權及不合規用戶佔用或侵入之部分物業，以及在計量該等農地時收回該等農地之可能性。截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司成功向法院或地政總署申請收回反向佔有若干農地的所有權或解除違反的租賃條件。收回可能性極微的地塊計量為1港元。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

4. 關鍵性會計判斷和估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源

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

除上文所披露本集團農地的計量外，釐定投資物業的公平值涉及若干市場條件的假設，該等假設載於附註第15項，乃基於獨立專業估值師進行的估值而作出。

在參照估值報告時，本公司董事已作出判斷，並信納估值方法能反映當前市況。該等主要輸入數據的改變，包括可資比較物業的市場單位費率、可資比較物業特惠補償率減出售成本、租金收入、市值租金、貼現率及反向佔有若干農地的潛在風險，以及收回該等土地的可能性，及根據估值師及貴集團董事會的知識判斷的各物業的不同特質作出的調整等，均會導致本集團投資物業的公平值變動，以及對綜合損益及其他全面收益表中呈報的盈利或虧損金額進行相應調整。

於二零二三年三月三十一日，本集團投資物業的賬面值為288,490,803港元(二零二二年：322,382,611港元)，其中獨立估值師提請注意其有關28,449,502港元(二零二二年：28,153,153港元)投資物業的估值報告，指估值於二零二三年三月三十一日為有效，評定的價值可能因應COVID-19疫情的日後蔓延情況的變化而迅速改變。

未運用稅項虧損之遞延稅項

於二零二三年三月三十一日，關於未運用稅項虧損之遞延稅項資產14,364,000港元(二零二二年：12,951,000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32項。由於未來溢利不可預計，就關於二零二三年三月三十一日之稅項虧損約254,799,000港元(二零二二年：245,506,000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。倘產生的實際未來應課稅溢利低於或高於預測，或事實及情況變動導致未來應課稅溢利估計變動，可能產生遞延稅項資產的重大撥回或進一步確認，其將於該撥回或進一步確認發生的期間於損益賬確認。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料

(a) 收益

(i) 來自與客戶訂立合約的收益分析

分部	二零二三年		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			
— 酒店客房收益	16,397,388	—	16,397,388
— 餐飲	7,748,803	—	7,748,803
物業管理服務	—	6,642,785	6,642,785
總計	24,146,191	6,642,785	30,788,976
市場地區			
香港	24,146,191	—	24,146,191
中國內地	—	6,642,785	6,642,785
總計	24,146,191	6,642,785	30,788,976
確認收益的時間			
即時	7,748,803	—	7,748,803
持續	16,397,388	6,642,785	23,040,173
總計	24,146,191	6,642,785	30,788,976

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(a) 收益(續)

(i) 來自與客戶訂立合約的收益分析(續)

分部	二零二二年		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			
— 酒店客房收益	15,991,432	—	15,991,432
— 餐飲	6,443,902	—	6,443,902
物業管理服務	—	1,622,572	1,622,572
總計	22,435,334	1,622,572	24,057,906
市場地區			
香港	22,435,334	—	22,435,334
中國內地	—	1,622,572	1,622,572
總計	22,435,334	1,622,572	24,057,906
確認收益的時間			
即時	6,443,902	—	6,443,902
持續	15,991,432	1,622,572	17,614,004
總計	22,435,334	1,622,572	24,057,906



綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(a) 收益(續)

(ii) 客戶合約之履約義務

酒店營運

就來自酒店客房收益的收入而言，於提供服務及設備時採用輸出法隨時間確認收益。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，收益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益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法，確認本集團有權開具發票的金額之收益。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

二零二三年 港元	二零二二年 港元
6,377,293	27,012,250

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(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。

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
於香港營運之酒店		
— 酒店客房收益	16,397,388	15,991,432
— 餐飲	7,748,803	6,443,902
於中國內地之物業管理服務	6,642,785	1,622,572
來自客戶合約之收益	30,788,976	24,057,906
於中國內地營運之服務式物業出租	4,900,491	26,098,121
於香港之物業投資	841,951	914,129
於海外之物業投資	634,851	—
物業租金收入總額	6,377,293	27,012,250
總收益	37,166,269	51,070,156

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營運分部匯合。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號可報告分部劃分如下：

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

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部收益及業績

以下為按可報告及營運分部分析本集團之收益及業績：

	二零二三年					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	24,146,191	11,543,276	841,951	634,851	-	37,166,269
分部溢利(虧損)	5,174,094	(9,892,886)	7,528,483	857,653	(399,915)	3,267,429
未分配其他盈利及虧損						(11,513)
未分配其他收入						235,717
未分配費用						(12,292,028)
未分配財務成本						(523,250)
攤佔聯營公司業績						590,385
除稅前虧損						(8,733,260)

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

	二零二二年					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	22,435,334	27,720,693	914,129	-	-	51,070,156
分部溢利(虧損)	3,813,579	(6,523,103)	73,426,583	1,685,076	(6,769,319)	65,632,816
未分配其他盈利及虧損						(120,000)
未分配其他收入						86
未分配費用						(13,454,252)
未分配財務成本						(429,133)
攤佔聯營公司業績						559,046
除稅前溢利						52,188,563

營運分部的會計政策與附註第3項所述本集團的會計政策相同。分部溢利(虧損)乃指各分部賺取的溢利(產生的虧損)，並無分配若干其他收入、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)、未分配財務成本及攤佔聯營公司業績。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者報告的計量方法。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

有關主要客戶的資料

以下來自外部客戶之收益計入於中國內地營運之服務式物業出租分部，佔本集團總收益超逾10%：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
顧客甲	9,052,912	25,646,630

分部資產及負債

本集團資產及負債按可報告及營運分部分析如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
分部資產		
於香港營運之酒店	23,279,027	20,718,434
於中國內地營運之服務式物業出租	48,208,667	79,979,495
於香港之物業投資	260,873,680	251,006,479
於海外之物業投資	30,156,474	29,319,275
證券投資及買賣	22,859,352	27,625,682
分部資產總額	385,377,200	408,649,365
繪畫	4,386,582	4,423,846
其他未分配資產	17,914,041	20,286,785
綜合資產	407,677,823	433,359,996
分部負債		
於香港營運之酒店	2,202,629	2,592,031
於中國內地營運之服務式物業出租	16,300,914	26,631,404
於香港之物業投資	1,549,125	1,271,315
於海外之物業投資	323,608	173,398
證券投資及買賣	150,000	150,000
分部負債總額	20,526,276	30,818,148
銀行借貸	11,740,184	16,414,423
未分配租賃負債	1,094,123	1,294,744
其他未分配負債	2,857,174	2,002,961
綜合負債	36,217,757	50,530,276

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(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：

- 所有資產均分配予可報告分部，惟繪畫、於聯營公司權益及其他未分配企業資產除外。
- 所有負債均分配予可報告分部，惟應付一間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)、若干未分配租賃負債及其他公司負債除外。

其他分部資料

以下分部資料計入分部損益賬及分部資產與分部負債的計量：

二零二三年	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						
添置物業、機器及設備	1,398,448	-	-	-	-	1,398,448	3,165	1,401,613
添置使用權資產	-	156,789	-	-	-	156,789	1,127,101	1,283,890
添置投資物業	-	-	-	1,331,454	-	1,331,454	-	1,331,454
物業、機器及設備之折舊	2,069,593	147,517	-	-	-	2,217,110	480,956	2,698,066
使用權資產之折舊	28,016	218,509	-	-	-	246,525	1,334,332	1,580,857
投資物業之公平值減少(增加)	-	4,448,071	(9,574,171)	(446,640)	-	(5,572,740)	-	(5,572,740)
財務成本	-	526,523	-	-	-	526,523	523,250	1,049,773
按公平值列入損益賬之金融資產 公平值減少	-	-	-	-	3,395,563	3,395,563	-	3,395,563

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

其他分部資料(續)

二零二二年	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						
添置物業、機器及設備	859,287	-	-	-	-	859,287	34,048	893,335
添置使用權資產	-	-	-	-	-	-	576,634	576,634
添置投資物業	-	4,012,474	12,600	29,110	-	4,054,184	-	4,054,184
物業、機器及設備之折舊	2,082,359	206,416	-	-	-	2,288,775	495,127	2,783,902
使用權資產之折舊	28,016	236,005	-	-	-	264,021	1,333,421	1,597,442
投資物業之公平值減少(增加)	-	20,547,423	(78,850,803)	(1,847,768)	-	(60,151,148)	-	(60,151,148)
財務成本	-	828,676	-	-	-	828,676	429,133	1,257,809
按公平值列入損益賬之金融資產 公平值減少	-	-	-	-	8,104,436	8,104,436	-	8,104,436

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

地區資料

本集團營運在香港、中國內地及海外。

本集團來自外部客戶之收益及本集團非流動資產按地區劃分之資料詳列如下。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元
香港	24,988,142	23,349,463	295,060,554	286,711,195
中國內地	11,543,276	27,720,693	7,795,390	52,483,140
海外	634,851	–	29,377,214	28,488,111
	37,166,269	51,070,156	332,233,158	367,682,446

6. 其他盈利或虧損

按公平值列入損益賬之金融資產公平值減少
撇銷其他應收賬款
出售物業、機器及設備之虧損

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
	(3,395,563)	(8,104,436)
	(1,700)	(120,000)
	(9,813)	–
	(3,407,076)	(8,224,436)

7. 財務成本

借貸利息
租賃負債利息

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
	488,112	357,438
	561,661	900,371
	1,049,773	1,257,809

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

8. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：

核數師酬金

— 核數服務

— 非核數服務

存貨成本確認為開支

物業、機器及設備折舊

使用權資產折舊

員工成本：

— 董事酬金(附註9)

其他員工：

— 薪金及其他津貼

— 退休福利計劃供款

— 股份付款

並已計入：

利息收入(計入其他收入)

— 銀行存款

— 融資租賃

按公平值列入損益賬之金融資產股息收入(計入其他收入)

政府補助(計入其他收入)

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
核數師酬金		
— 核數服務	1,280,000	1,280,000
— 非核數服務	25,000	25,000
存貨成本確認為開支	3,750,983	3,640,260
物業、機器及設備折舊	2,698,066	2,783,902
使用權資產折舊	1,580,857	1,597,442
員工成本：		
— 董事酬金(附註9)	1,844,372	2,908,463
其他員工：		
— 薪金及其他津貼	14,356,232	13,850,266
— 退休福利計劃供款	1,091,899	1,124,829
— 股份付款	—	96,680
	15,448,131	15,071,775
並已計入：		
利息收入(計入其他收入)		
— 銀行存款	91,111	147,758
— 融資租賃	1,975,733	172,635
	2,066,844	320,393
按公平值列入損益賬之金融資產股息收入(計入其他收入)	2,991,576	1,335,095
政府補助(計入其他收入)	757,600	150,000

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團就COVID-19相關補貼確認757,600港元(二零二二年：150,000港元)的政府補助，其中757,600港元(二零二二年：零)與政府提供的保就業計劃有關。

綜合財務報表附註

截至二零二三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
二零二三年						
執行董事：						
邱達偉先生	10,000	600,000	18,000	-	-	628,000
邱詠雅小姐	10,000	342,498	16,800	-	658,800	1,028,098
	20,000	942,498	34,800	-	658,800	1,656,098
非執行董事：						
邱裘錦蘭女士	10,000	287,074	-	-	-	297,074
邱華俊先生	10,000	-	-	-	-	10,000
	20,000	287,074	-	-	-	307,074
獨立非執行董事：						
葉成慶先生	180,000	-	-	-	-	180,000
吳永鏗先生	180,000	-	-	-	-	180,000
蔡偉石先生	180,000	-	-	-	-	180,000
	540,000	-	-	-	-	540,000
	580,000	1,229,572	34,800	-	658,800	2,503,172
二零二二年						
執行董事：						
邱達偉先生	10,000	633,012	18,000	415,151	-	1,076,163
邱詠雅小姐	10,000	343,434	16,800	415,151	714,000	1,499,385
	20,000	976,446	34,800	830,302	714,000	2,575,548
非執行董事：						
邱裘錦蘭女士	10,000	316,305	-	-	-	326,305
邱華俊先生	10,000	-	-	-	-	10,000
	20,000	316,305	-	-	-	336,305
獨立非執行董事：						
葉成慶先生	180,000	-	-	56,870	-	236,870
吳永鏗先生	180,000	-	-	56,870	-	236,870
蔡偉石先生	180,000	-	-	56,870	-	236,870
	540,000	-	-	170,610	-	710,610
	580,000	1,292,751	34,800	1,000,912	714,000	3,622,463

附註：其他福利包括邱詠雅小姐(二零二二年：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658,800港元(二零二二年：714,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

9. 董事兼行政總裁酬金(續)

截至二零二二年三月三十一日止年度，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36項。截至二零二三年三月三十一日止年度，並無授出購股權。

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。

於截至二零二三年及二零二二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(二零二二年：五名)最高薪僱員包括兩名董事(二零二二年：兩名董事)，其薪酬詳情載於上文附註第9項。年內餘下三名(二零二二年：三名)最高薪僱員(並非本公司董事或行政總裁)的薪酬詳情如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
薪金及其他津貼	2,533,028	2,338,554
退休福利計劃之供款	36,000	36,000
	2,569,028	2,374,554

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：

	二零二三年 僱員數目	二零二二年 僱員數目
零至1,000,000港元	3	3

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

11. 所得稅抵免

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
即期稅項：		
中國內地	359,927	335,255
斐濟	82,203	–
	442,130	335,255
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
中國內地	71,848	376,477
斐濟	–	(3,028)
	71,848	373,449
遞延稅項(附註32)	(1,301,049)	(2,502,385)
	(787,071)	(1,793,681)

由於本集團個別成員公司有虧損或有過往年度結轉之稅項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

截至二零二三年三月三十一日止年度

11. 所得稅抵免(續)

年內稅項抵免可與綜合損益及其他全面(開支)收益表之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
除稅前(虧損)溢利	(8,733,260)	52,188,563
按香港利得稅率16.5%繳稅(附註)	(1,440,988)	8,611,113
攤佔聯營公司業績之稅項影響	(23,163)	(92,243)
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	206,897	741,467
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	(1,612,365)	(13,560,304)
未確認稅項虧損之稅項影響	1,533,469	2,562,780
於其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	(85,241)	(568,924)
上年度撥備不足	71,848	373,449
其他	562,472	138,981
本年度所得稅抵免	(787,071)	(1,793,681)

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)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

12. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據本年度虧損7,946,189港元(二零二二年：年度盈利53,982,244港元)及下列之股份數目計算。

	二零二三年	二零二二年
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	747,524,536	732,992,536
攤薄潛在普通股之影響－購股權	-	9,423,075
計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	747,524,536	742,415,611

截至二零二三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，因為這將導致每股虧損減少。

計算截至二零二二年三月三十一日止本年度之每股攤薄盈利時，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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備

	酒店樓宇 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					
於二零二一年四月一日	37,323,408	19,846,984	7,215,391	41,459,131	105,844,914
匯率調整	-	-	-	193,720	193,720
添置	-	-	763,100	130,235	893,335
出售/撇銷	-	-	-	(6,350)	(6,350)
於二零二二年三月三十一日	37,323,408	19,846,984	7,978,491	41,776,736	106,925,619
匯率調整	-	-	-	(349,818)	(349,818)
添置	-	-	1,079,200	322,413	1,401,613
出售/撇銷	-	-	-	(22,950)	(22,950)
於二零二三年三月三十一日	37,323,408	19,846,984	9,057,691	41,726,381	107,954,464
折舊					
於二零二一年四月一日	28,117,024	7,736,219	2,951,583	35,345,060	74,149,886
匯率調整	-	-	-	152,846	152,846
本年度撥備	746,472	454,895	93,377	1,489,158	2,783,902
出售時對銷/撇銷	-	-	-	(6,350)	(6,350)
於二零二二年三月三十一日	28,863,496	8,191,114	3,044,960	36,980,714	77,080,284
匯率調整	-	-	-	(255,321)	(255,321)
本年度撥備	746,472	454,895	86,061	1,410,638	2,698,066
出售時對銷/撇銷	-	-	-	(13,137)	(13,137)
於二零二三年三月三十一日	29,609,968	8,646,009	3,131,021	38,122,894	79,509,892
賬面值					
於二零二三年三月三十一日	7,713,440	11,200,975	5,926,670	3,603,487	28,444,572
於二零二二年三月三十一日	8,459,912	11,655,870	4,933,531	4,796,022	29,845,335

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備(續)

於二零二三年三月三十一日，傢俱及裝置3,606,491港元(二零二二年：3,798,519港元)已提足折舊但仍在使用。

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：

酒店樓宇	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	按租約年期或十年，以較短者為準
傢俱、裝置、設備、汽車及其他	10%至33.3%

14. 使用權資產

	租賃土地 港元	租賃物業 港元	汽車 港元	總額 港元
於二零二三年三月三十一日 賬面值	637,204	1,158,117	995,108	2,790,429
於二零二二年三月三十一日 賬面值	665,220	1,257,435	1,202,250	3,124,905
截至二零二三年三月三十一日止年度 折舊開支	(28,016)	(1,345,699)	(207,142)	(1,580,857)
截至二零二二年三月三十一日止年度 折舊開支	(28,016)	(1,362,279)	(207,147)	(1,597,442)

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
與短期租賃有關之開支	103,632	161,808
租賃現金流出總額	1,720,090	1,805,442
添置使用權資產	1,283,890	576,634

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團為其營運租賃辦公室、員工宿舍及汽車(二零二二年：辦公室、員工宿舍及汽車)。訂立租約的固定期限為一至五年(二零二二年：一至五年)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

14. 使用權資產(續)

租賃條款乃個別磋商。在釐定租期及評估不可取消期限的長度時，本集團採用合約的定義並釐定合約可強制執行的期限。

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。

15. 投資物業

	港元
公平值	
於二零二一年四月一日	267,675,776
匯率調整	2,760,000
添置	4,054,184
終止確認	(12,258,497)
於損益賬內確認之公平值增加淨額	<u>60,151,148</u>
於二零二二年三月三十一日	322,382,611
匯率調整	(6,025,400)
添置	1,331,454
終止確認	(34,770,602)
於損益賬內確認之公平值增加淨額	<u>5,572,740</u>
於二零二三年三月三十一日	<u>288,490,803</u>
計入損益的物業重估的未變現收益	<u>10,020,811</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(二零二二年：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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

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)於七幅農地擁有權向有關未經授權佔用人之申索。該等農地之擁有權已告終絕，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，並於損益賬入賬。

有鑒於此，董事已就本集團的農地進行潛在失去管有風險的內部評估。若干幅農地被認為存在因疑似入侵失去管有風險。

此外，本集團的若干幅農地上建有違例構築物。地政總署向本集團發出函件，稱該等違例構築物違反租賃條件及地政總署要求本集團拆除或移走該等違例構築物以糾正上述違規。函件中進一步說明，倘已屆規定時限，該等違例構築物仍位於該等本集團農地之上，根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)，地政總署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而不再給予警告，由此，根據政府租契持有之該地段之權利將被沒收。於二零二三年及二零二二年三月三十一日，已屆移走違例構築物之許可時限。

就因疑似入侵或違例構築物存在失去管有潛在風險之若干幅農地而言，董事已通過評估各種因素考慮該等風險，例如未經授權及不合規用戶佔用或侵入之部分物業，以及在計量該等農地時收回該等農地之可能性。截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司成功向法院或地政總署申請收回反向佔有若干農地的所有權或解除違反的租賃條件。於二零二三年三月三十一日，存在失去管有潛在風險之該等地塊的賬面值為17,823,375港元(二零二二年：16,754,785港元)。收回可能性極微的地塊計量為1港元。

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司已驅逐若干在過往數年一直佔用若干農地的佔用人或與該等佔用人訂立租賃協議。根據簽訂的租賃協議，佔用人喪失彼等先前佔用農地所有權，而本集團認為失去管有之風險極微。於二零二三年三月三十一日，失去管有潛在風險極微之該等地塊的賬面值為154,757,926港元(二零二二年：159,032,344港元)。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，已確認農地相關公平值(虧損)3,205,828港元(二零二二年：公平值收益75,693,403港元)，並計入損益賬中。

15. 投資物業(續)

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。

就本集團位於香港的投資物業(包括農地)而言，於二零二三年三月三十一日之公平值260,041,301港元(二零二二年：250,467,129港元)已參考與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師大華國際交易諮詢服務有限公司於當日之估值而釐定。公平值乃參考於當時物業市場狀況之類似物業的近期交易，以直接對比法釐定並根據獨立合資格專業估值師及本集團管理層對各物業不同特質的了解作出調整。依據直接對比法對公平值等級第3級別之估值，可比較物業的市場單位費率及可比較物業之特惠補償率減出售成本依次為本集團住宅單位及土地之主要輸入數據。可比較物業的市場單位費率或可比較物業之特惠補償率減出售成本較高/低，公平值亦較高/低。本集團住宅單位採用之市場單位費率介乎每平方呎4,114港元至4,571港元(二零二二年：4,343港元至4,800港元)，而本集團於若干幅土地權益之可比較物業之特惠補償率減出售成本介乎472港元至650港元(二零二二年：386港元至893港元)。

就本集團位於斐濟的投資物業而言，於二零二三年三月三十一日之公平值28,449,502港元(二零二二年：28,153,153港元)已參考與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Savills Valuations Pty Ltd於當日之估值而釐定。公平值乃參考於當時物業市場狀況之類似物業的近期交易，以直接對比法釐定並根據獨立合資格專業估值師及本集團管理層對各物業不同特質的了解作出調整。依據直接對比法對公平值等級第3級別之估值，可比較物業之市場單位費率為本集團投資物業之主要輸入數據。市場單位費率愈高/低，公平值亦愈高/低。本集團投資物業採用之市場單位費率為每平方呎10斐濟元(相等於40港元)(二零二二年：10斐濟元(相等於39港元))。COVID-19疫情持續導致市場更為波動，市場波動取決於COVID-19疫情的可能發展及演變。獨立估值師提請注意其有關位於斐濟的投資物業的估值報告，指估值於二零二三年及二零二二年三月三十一日為有效，評定的價值可能因應COVID-19疫情日後蔓延情況而迅速改變。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

於二零二二年三月三十一日，位於中國內地的投資物業的賬面值為43,762,329港元。於二零二三年三月三十一日，概無投資物業位於中國。

於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，本集團就涵蓋部分主租賃剩餘大部分租期訂立新分租安排(二零二二年：新分租安排)，合約被分類為融資租賃。因此，相關投資物業34,770,602港元(二零二二年：12,258,497港元)被終止確認，而於租賃修訂開始日期(二零二二年：租賃開始日期)已確認融資租賃應收款項34,770,602港元(二零二二年：12,258,497港元)，並於附註21披露。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，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大華國際交易諮詢服務有限公司於終止確認投資物業日期(二零二二年：終止確認投資物業日期及於報告期末)進行的估值達致。

估值乃採用貼現現金流分析達致以第3級別之估值。貼現現金流分析規定於主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主租賃的租期完結的餘下租賃復歸價值，再由適當貼現率5%(二零二二年：5%)作貼現以達致現值淨額。貼現率越高，公平值越低，反之亦然。

截至二零二三年三月三十一日止年度，分租該等物業所得收入4,900,491港元(二零二二年：26,098,121港元)及該等物業的公平值虧損4,448,071港元(二零二二年：20,547,423港元)於損益中確認。

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83,706,618港元(二零二二年：84,833,366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。

截至二零二三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為5,711,675港元(二零二二年：7,464,528港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

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
		二零二三年 %	二零二二年 %	
<i>直接擁有附屬公司</i>				
Alabama Investment Company Limited	9,000港元	97.8	97.8	酒店營運
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
<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

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

16. 主要附屬公司之詳情(續)

本公司董事認為，一份包括本公司全部附屬公司之詳情之完整列表會過於冗長，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。

17. 於聯營公司權益

	二零二三年 港元	二零二二年 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)	788,099	647,714
	788,101	647,716

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二零二二年十二月三十一日(二零二二年：二零二一年十二月三十一日)止年度之財務報表，並對於在二零二三年一月一日至二零二三年三月三十一日(二零二二年：二零二二年一月一日至二零二二年三月三十一日)之間發生而有重大影響之交易作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

17. 於聯營公司權益(續)

主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊／營業地點	已發行股本	佔本集團持有已發行股本 票面值之比例		主要業務
			二零二三年 %	二零二二年 %	
Central More Limited (「Central More」)	香港	2港元 普通股	50	50	物業發展
盈暉臺管理有限公司 (「盈暉」)	香港	2港元 普通股	50	50	物業管理

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

所有該等聯營公司於此等綜合財務報表內均採用權益法入賬。

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

18. 繪畫

於報告期末，繪畫按成本價扣除減值列賬。本公司董事於二零二三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(二零二二年：1,182,173港元)。

19. 按公平值列入損益賬之金融資產

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
於香港及新加坡上市之權益證券，按公平值	19,736,940	22,612,546

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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

20. 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。

21. 融資租賃應收款項

本集團就租賃物業作為出租人訂立分租安排。

截至二零二三年三月三十一日止年度，分租修訂期限為兩年直至二零二四年五月三十一日。截至二零二二年三月三十一日止年度，訂立的分租期限為五年直至二零二六年十二月三十一日。然而，該等物業的主租賃將於二零二四年九月到期，本集團尚未與業主就潛在延長租期至二零二四年九月之後進行協商。因此，本集團將分租安排入賬作為融資租賃，租期至二零二四年九月三十日主租賃到期為止。

租賃中所有利率於合約日期按租期釐定。

融資租賃應收款項包括：

一年內
第二年
第三年

租賃之總投資

減：未賺取融資收入

最低租賃付款應收款項之現值

分析為：

流動
非流動

	最低租賃 最低租賃付款 二零二三年 港元	最低租賃 付款之現值 二零二三年 港元
	20,300,120	19,401,938
	6,736,188	6,376,159
	-	-
	27,036,308	25,778,097
	(1,258,211)	-
	25,778,097	25,778,097
		19,401,938
		6,376,159
		25,778,097

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

21. 融資租賃應收款項(續)

	最低租賃 最低租賃付款 二零二二年 港元	最低租賃 付款之現值 二零二二年 港元
融資租賃應收款項包括：		
一年內	6,169,031	5,984,730
第二年	4,935,225	4,338,596
第三年	2,467,613	2,107,808
租賃之總投資	13,571,869	12,431,134
減：未賺取融資收入	(1,140,735)	—
最低租賃付款應收款項之現值	12,431,134	12,431,134
分析為：		
流動		5,508,059
非流動		6,923,075
		12,431,134

上述融資租賃隱含的利率介乎5.3%至5.9% (二零二二年: 5.9%)。

22. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包括物業租賃及酒店營運之應收款項。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。

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
應收貿易賬款		
— 客戶合約	106,362	696,819
— 租賃	324,198	726,811
	430,560	1,423,630

於二零二一年四月一日，來自客戶合約之應收貿易賬款為108,555港元。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

22. 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。

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
0至30日	430,560	710,423
31至60日	-	13,282
超過60日	-	699,925
	430,560	1,423,630

於二零二二年三月三十一日，本集團的應收貿易賬款結餘包括賬面總值為713,207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。於二零二三年三月三十一日無逾期結餘。

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

於二零二三年三月三十一日，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322,646港元(二零二二年：658,411港元)。於二零二二年三月三十一日，658,411港元的款項於報告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。於二零二三年三月三十一日無逾期結餘。

應收貿易賬款的減值評估詳情載於附註第40項。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

23. 銀行存款／於證券經紀公司持有的活期存款／銀行結餘及現金

銀行結餘及於證券經紀公司持有的活期存款按當時市場年利率0.16%(二零二二年：0.01%)計算。

於二零二二年三月三十一日，銀行存款指原到期日超過三個月且固定年利率為1.55%的定期銀行存款。

銀行結餘、銀行存款及於證券經紀公司持有的活期存款的減值評估詳情載於附註第40項。

24. 貿易及其他應付賬款和應計費用

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
貿易應付賬款	576,641	414,149
其他應付賬款和應計費用	7,555,697	5,222,878
預收租金	121,813	4,179,576
	8,254,151	9,816,603

以下為根據發票日期的貿易應付賬款賬齡分析：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
0至30日	237,593	135,003
31至60日	311,398	245,475
超過60日	27,650	33,671
	576,641	414,149

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1,998,671港元(二零二二年：1,640,104港元)涉及應計專業費用。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

25. 合約負債

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
酒店房間營運	125,971	295,864

於二零二一年四月一日，合約負債為353,190港元。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，年初之合約負債295,864港元(二零二二年：353,190港元)確認為收益。

26. 應付聯營公司款項

該等款項乃非貿易相關、無抵押、免息及按要求償還。

27. 應付關連公司款項

該等款項乃非貿易相關、無抵押、免息及按要求償還。關連公司由本公司一名董事控股，而彼同時為本公司的股東。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

28. 銀行借貸

有抵押銀行借貸還款期如下：

一年內*
一年以上但不超過兩年之期間內*

載有按要求償還條款且應償還的銀行借貸賬面值
(列於流動負債中)：

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：於一年內到期之款項並列於流動負債中

一年後到期款項並列於非流動負債中

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
	1,433,039	2,802,174
	-	1,431,716
	1,433,039	4,233,890
	1,873,388	1,873,388
	8,433,757	1,873,388
	-	8,433,757
	10,307,145	12,180,533
	11,740,184	16,414,423
	(11,740,184)	(14,982,707)
	-	1,431,716

* 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(「最優惠利率」)減2.5%及香港銀行同業拆息加1.3%，及實際年利率介乎3.38%至4.67%(二零二二年：1.38%至2.88%)。

誠如附註第33項所載，銀行借貸以資產作抵押。

就於二零二三年三月三十一日賬面值為10,307,145港元(二零二二年：12,180,533港元)的銀行借貸而言，本集團須於相關借貸持續期間及貸款未償還期間遵守以下財務契諾：

- 借貸與分類為物業、機器及設備的自由物業公平值之比率不得超過0.4：1

本集團已於報告期間遵守該等契諾。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

29. 租賃負債

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
應付租賃負債：		
一年內	6,581,696	6,761,074
一年以上但不超過兩年之期間內	2,673,873	5,929,837
兩年以上但不超過五年之期間內	84,933	3,215,442
	9,340,502	15,906,353
減：於12個月內到期結算之款項並列於流動負債內	(6,581,696)	(6,761,074)
12個月後到期結算之款項並列於非流動負債內	2,758,806	9,145,279

應用於租賃負債的加權增量借款利率介乎2.88%至4.90%(二零二二年：2.88%至4.90%)。

30. 股本

	股數	港元
已發行及繳足股本：		
無票面值之普通股		
於二零二一年四月一日	732,852,810	325,837,279
行使購股權(附註)	1,000,000	127,200
於二零二二年三月三十一日	733,852,810	325,964,479
行使購股權(附註)	14,677,000	1,902,094
於二零二三年三月三十一日	748,529,810	327,866,573

附註：截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，行使購股權的詳情載於附註36。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

31. 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。

於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，本集團於退休福利計劃下並無被沒收之供款用作沖減未來供款。

32. 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：

	融資租賃 應收款項 港元	出售 使用權資產 相關租賃負債 港元	分租下使用 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
於二零二一年四月一日	-	-	7,190,993	1,096,647	(1,961,028)	6,326,612
於損益(計入)扣除	3,107,784	(1,090,535)	(4,499,094)	155,399	(175,939)	(2,502,385)
匯兌調整	-	-	147,453	112,493	-	259,946
於二零二二年三月三十一日	3,107,784	(1,090,535)	2,839,352	1,364,539	(2,136,967)	4,084,173
於損益(計入)扣除	3,293,922	(1,445,033)	(2,698,113)	(218,728)	(233,097)	(1,301,049)
匯兌調整	(230,403)	80,850	(141,239)	(290,022)	-	(580,814)
於二零二三年三月三十一日	6,171,303	(2,454,718)	-	855,789	(2,370,064)	2,202,310

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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

32. 遞延稅項(續)

於二零二三年三月三十一日，本集團有未動用稅項虧損約269,163,000港元(二零二二年：258,457,000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14,364,000港元(二零二二年：12,951,000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254,799,000港元(二零二二年：245,506,000港元)確認遞延稅項資產。

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，所有未確認之稅項虧損可於各報告期末無限期地結轉。

33. 抵押資產／資產限制

已抵押銀行借貸是以本集團資產作抵押，分析如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
物業、機器及設備	27,588,174	28,732,059
使用權資產	637,204	665,220
	28,225,378	29,397,279

於二零二三年三月三十一日，租賃負債339,440港元(二零二二年：522,015港元)以995,108港元(二零二二年：1,202,250港元)的汽車相關使用權資產作抵押。此外，於二零二三年三月三十一日確認租賃負債1,179,945港元(二零二二年：1,312,925港元)與租賃物業相關使用權資產2,251,005港元(二零二二年：1,257,435港元)。另一方面，7,821,117港元(二零二二年：4,362,138港元)的租賃負債已於二零二三年三月三十一日在融資租賃應收款項25,778,097港元(二零二二年：12,431,134港元)確認。此外，9,709,275港元的租賃負債已於二零二二年三月三十日在投資物業43,762,329港元確認。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。

34. 營運租約

本集團作為承租人

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。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。

本集團作為出租人

本集團於該等投資物業已根據融資租賃承租予租戶餘下租期一至五年(二零二二年：一至三年)，而租期內的租金是固定的。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

34. 營運租約(續)

本集團作為出租人(續)

租賃之未貼現應收租金如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
一年內	24,325,463	5,907,816
第二年	5,328,744	1,625,821
第三年	1,769,400	909,606
第四年	1,755,000	—
第五年	1,950,000	—
	35,128,607	8,443,243

35. 關連人士披露

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佔用及營運本集團位於斐濟的酒店物業之牌照。於截至二零二零年三月三十一日止年度，協議續期五年。於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，由於COVID-19導致酒店物業關閉造成的影響，本集團分別豁免年費87,478美元及142,500美元。

主要管理層包括董事及三位(二零二二年：三位)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

於二零二三年三月三十一日，本集團的其他應收賬款包括應收本集團關連公司款項127,651港元(二零二二年：147,714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。

36. 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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

36. 購股權計劃(續)

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。

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%。

即時歸屬的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港元後獲接納。即時歸屬的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)。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司並無授出購股權。於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司向董事及僱員授出19,600,000份額外購股權，初始行使價為每股0.1272港元。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

36. 購股權計劃(續)

於二零二三年三月三十一日，董事及僱員於新計劃項下持有68,293,000份(二零二二年：82,970,000份)尚未行使的購股權。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8%(二零二二年：10%)。

以下為截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度本公司之購股權變動之詳情：

二零二三年

合資格人士	授出日期	購股權於授出日期之公平值	行使期	購股權數目				
				行使價 港元	於二零二二年 四月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於二零二三年 三月三十一日 尚未行使
董事	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	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
	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
	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
	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
	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 二零二零年三月二十四日	0.1420	15,200,000	-	(2,377,000)	12,823,000
	二零二一年 八月十八日	0.057	二零二一年八月十八日至 二零三一年八月十七日	0.1272	17,600,000	-	(12,300,000)	5,300,000
					81,170,000	-	(14,677,000)	66,493,000
僱員及其他提供類似 服務的人士	二零一五年 十月二十三日	0.307	二零一五年十月二十三日 至 二零二五年十月二十二日	0.5600	800,000	-	-	800,000
	二零二一年 八月十八日	0.048	二零二一年八月十八日至 二零三一年八月十七日	0.1272	1,000,000	-	-	1,000,000
				1,800,000	-	-	1,800,000	
於年末可行使				82,970,000	-	-	68,293,000	
加權平均行使價				0.2942	不適用	0.1296	0.3295	

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

36. 購股權計劃(續)

二零二二年

合資格人士	授出日期	購股權於授出日期之公平值	行使期	行使價 港元	購股權數目			
					於二零二一年 四月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於二零二二年 三月三十一日 尚未行使
董事	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	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
	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
	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
	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
	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
	二零二一年 八月十八日	0.057	二零二一年八月十八日至 二零三一年八月十七日	0.1272	-	17,600,000	-	17,600,000
						63,570,000	17,600,000	-
僱員及其他提供類似 服務的人士	二零一五年 十月二十三日	0.307	二零一五年十月二十三日至 二零二五年十月二十二日	0.5600	800,000	-	-	800,000
	二零二一年 八月十八日	0.048	二零二一年八月十八日至 二零三一年八月十七日	0.1272	-	2,000,000	(1,000,000)	1,000,000
					800,000	2,000,000	(1,000,000)	1,800,000
於年末可行使					64,370,000	-	-	82,970,000
加權平均行使價					0.3424	0.1272	0.1272	0.2942

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

36. 購股權計劃(續)

於截至二零二三年三月三十一日止年度，2,377,000份及12,300,000份購股權分別於二零二一年三月二十五日及二零二一年八月十八日由兩名董事(二零二二年：兩名僱員)按每股0.1420港元及0.1272港元(二零二二年：每股0.1272港元)行使(二零二二年：1,000,000份購股權於二零二一年八月十八日授出)。於行使日期之加權平均股價為0.6300港元(二零二二年：0.1391港元及0.1498港元)。

於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止兩個年度概無購股權作廢或註銷。

該等於二零二一年八月十八日授出之購股權，其公平值採用二項式定價模式計算。該模式輸入數據如下：

	於二零二一年 八月十八日授出 之19,600,000份 購股權
授出日收市價	0.1250港元
行使價	0.1272港元
無風險利率	1.14%
預期年期	10年
預期波幅	57.16%
預期股息收益	無
提早行使行為	165%至196%

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。

截至二零二二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1,097,592港元。截至二零二三年三月三十一日止年度，概無確認股份付款支出。

37. 資本承擔

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
已訂約但未於綜合財務報表內撥備的收購物業、機器及設備之資本支出	275,813	275,813

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

38. 股息

於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，並無向本公司普通股股東派付或建議派付股息，且自報告期間結束以來亦無建議派付任何股息。

39. 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、銀行借貸扣除現金及現金等價物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。

40. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
金融資產		
攤銷成本	34,528,013	36,448,988
按公平值列入損益賬之金融資產	19,736,940	22,612,546
金融負債		
攤銷成本	15,054,724	21,700,304

40. 金融工具(續)

(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、貿易及其他應收賬款、銀行存款、於證券經紀公司持有的活期存款、融資租賃應收款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付賬款、已收租賃按金、應付聯營公司及關連公司款項及銀行借貸。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。

(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，乃由於銀行結餘、於證券經紀公司持有的活期存款及銀行借貸均按浮動利率列賬。

此外，本集團就銀行存款及租賃負債面臨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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

40. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 利率風險(續)

全球已對主要利率基準進行根本上的改革，包括以接近無風險利率取替若干銀行同業拆息(「銀行同業拆息」)。因利率基準改革所致對集團風險管理策略的影響，以及實行替代基準利率進展之詳情，載於本附註「利率基準改革」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%(二零二二年：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，本集團之年度溢利將增加／減少約2,961,000港元(二零二二年：3,392,000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。

(iv) 信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團的交易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貿易及其他應收賬款、銀行存款、於證券經紀公司持有的活期存款、銀行結餘及融資租賃應收款項。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。

應收貿易賬款及融資租賃應收款項

於接納新客戶或租戶前，本集團會利用內部信貸評級系統，以評估潛在客戶或租戶之信貸質素，並釐定信貸額度。客戶或租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。

40. 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)

應收貿易賬款及融資租賃應收款項(續)

截至二零二三年三月三十一日本集團的應收貿易賬款信貸風險集中，原因為本集團物業投資海外分部的關聯公司佔應收貿易賬款總額75%(二零二二年：43%)(二零二二年：本集團於中國內地服務式物業租賃業務的第二大客戶)。

由於融資租賃應收款項總額為應收中國內地服務式物業租賃業務的兩名客戶(二零二二年：一名客戶)，故本集團融資租賃應收款項存在信貸集中風險。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，以個別計量應收貿易賬款餘額及融資租賃應收款項餘額全期預期信貸虧損的虧損撥備。本公司董事認為，由於自初始確認或發生違約事件以來，應收貿易賬款及融資租賃應收款項的信貸風險並無大幅增加，因此該等款項的減值並不重大。截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，本集團評估認為預期貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

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。本集團根據12個月預期信貸虧損計提減值撥備。截至二零二三年及二零二二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為並不重大，因此並無確認虧損撥備。截至二零二三年三月三十一日止年度，撇銷其他應收賬款1,700港元(二零二二年：120,000港元)，乃由於債務人陷入嚴重的財務困境，且本集團並無收回款項的現實前景。

於證券經紀公司持有的活期存款、銀行存款及銀行結餘

由於交易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，故於證券經紀公司持有的活期存款、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，對銀行存款、於證券經紀公司持有的活期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，銀行存款、於證券經紀公司持有的活期存款及銀行結餘之12個月預期信貸虧損被視為不重大。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

40. 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評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	應收貿易賬款及 融資租賃應收款項	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 確認以來大幅增加	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

截至二零二三年三月三十一日止年度

40. 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)

下表詳述本集團金融資產及融資租賃應收款項之信貸風險，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	總賬面值	
					二零二三年 港元	二零二二年 港元
按攤銷成本計量之金融資產						
應收貿易賬款	22	不適用	低風險 觀察名單	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	430,560	710,423
					-	713,207
					430,560	1,423,630
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	678,802	1,241,617
銀行存款、於證券經紀 公司持有的活期存款及 銀行結餘	23	Baa2-Aa1	不適用	12個月預期信貸虧損	33,340,155	33,755,995
其他項目						
融資租賃應收款項	21	不適用	低風險	全期預期信貸虧損－ 非信貸減值	25,778,097	12,431,134

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

40. 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

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。於二零二三年及二零二二年三月三十一日，本集團並無未動用透支及銀行借貸額。

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 %	按要求或 於1年內償還 港元	未貼現現金 1至2年 港元	2至5年 港元	流量總額 港元	賬面值 港元
二零二三年						
非衍生工具						
貿易應付賬款	-	571,641	-	-	571,641	571,641
其他應付款項	-	3,630,994	-	-	3,630,994	3,630,994
已收租賃按金	-	105,300	-	-	105,300	105,300
應付聯營公司款項	-	737,381	-	-	737,381	737,381
應付關連公司款項	-	668,906	-	-	668,906	668,906
銀行浮動利率借貸	4.51	11,754,425	-	-	11,754,425	11,740,184
租賃負債	4.49	6,870,099	2,713,094	86,148	9,669,341	9,340,502
		24,338,746	2,713,094	86,148	27,137,988	26,794,908
二零二二年						
非衍生工具						
貿易應付賬款	-	414,149	-	-	414,149	414,149
其他應付款項	-	3,777,900	-	-	3,777,900	3,777,900
已收租賃按金	-	104,400	-	-	104,400	104,400
應付聯營公司款項	-	318,381	-	-	318,381	318,381
應付關連公司款項	-	671,051	-	-	671,051	671,051
銀行浮動利率借貸	2.32	15,067,916	1,443,691	-	16,511,607	16,414,423
租賃負債	4.25	7,349,204	6,494,928	2,991,344	16,835,476	15,906,353
		27,703,001	7,938,619	2,991,344	38,632,964	37,606,657

40. 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「按要求償還或少於一年」時間段。於二零二三年三月三十一日，該等銀行借貸之賬面值為10,307,145港元(二零二二年：12,180,533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包含按要求償還條款之銀行借貸之預期現金流量資料，如下表所載：

	按要求或於 1年內償還 港元	1至2年 港元	2至5年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
於二零二三年三月三十一日 包含按要求償還條款之銀行借貸	2,342,874	8,731,505	-	11,074,379	10,307,145
於二零二二年三月三十一日 包含按要求償還條款之銀行借貸	2,065,222	2,035,725	8,537,001	12,637,948	12,180,533

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。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

40. 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)

利率基準改革

誠如附註28所述，本集團按香港銀行同業拆息計算的銀行借貸已受利率基準改革所限。本集團正密切監控有關銀行同業拆息監管機構作出的公告。

香港銀行同業拆息

雖然已認定港幣隔夜拆款平均利率(「港幣隔夜拆款平均利率」)為香港銀行同業拆息之替代利率，惟現時尚未有不再使用香港銀行同業拆息之計劃。香港採取多種利率並存方案，香港銀行同業拆息及港幣隔夜拆款平均利率可以共存。

於二零二三年三月三十一日，本集團銀行借貸為10,307,145港元(二零二二年：12,180,533港元)，包含按要求還款條款及列示於流動負債下，利率按香港銀行同業拆息計息。本集團已與對相關對手方確認，香港銀行同業拆息將繼續至到期日。

(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。

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19,736,940港元(二零二二年：22,612,546港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

41. 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 聯營公司款項 港元	應付 關連公司款項 港元	租賃負債 港元	銀行借貸 港元
於二零二一年四月一日	810,381	672,551	22,650,601	21,010,681
融資現金流量	408,000	(1,500)	(9,103,605)	(4,953,696)
新租賃負債	-	-	576,634	-
宣派股息	(900,000)	-	-	-
財務成本	-	-	900,371	357,438
匯兌調整	-	-	882,352	-
於二零二二年三月三十一日	318,381	671,051	15,906,353	16,414,423
融資現金流量	419,000	(2,145)	(7,328,133)	(5,162,351)
新租賃負債	-	-	1,283,890	-
財務成本	-	-	561,661	488,112
匯兌調整	-	-	(1,083,269)	-
於二零二三年三月三十一日	737,381	668,906	9,340,502	11,740,184

42. 主要非現金交易

誠如附註15所披露，截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，本集團就涵蓋部分主租賃剩餘大部分租期訂立新分租安排(二零二二年：新分租安排)，合約被分類為融資租賃。因此，相關投資物業34,770,602港元(二零二二年：12,258,497港元)被終止確認，而於租賃修訂開始日期(二零二二年：租賃開始日期)已確認融資租賃應收款項34,770,602港元(二零二二年：12,258,497港元)。

截至二零二二年三月三十一日止年度，一間聯營公司宣派股息900,000港元已與應付一間聯營公司款項抵銷。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團就使用員工宿舍訂立為期兩年及使用辦公室訂立為期一年(二零二二年：使用汽車訂立為期五年)的兩份新租賃協議(二零二二年：一份新租賃協議)。於租賃開始日期，本集團分別確認使用權資產及租賃負債1,283,890港元(二零二二年：576,634港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

43. 本公司的財務狀況

於報告期末，本公司的財務狀況如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
非流動資產		
物業、機器及設備	47,632	54,235
於附屬公司權益(附註2)	268,528,344	275,952,258
繪畫	3,921,217	3,921,217
	272,497,193	279,927,710
流動資產		
按公平值列入損益賬之金融資產	426,389	534,242
其他應收賬款、按金及預付款項	232,559	220,860
銀行結餘及現金	2,865,252	4,014,362
	3,524,200	4,769,464
流動負債		
其他應付款項及應計費用	1,311,384	802,886
應付附屬公司款項	5,643,765	4,803,184
應付關連公司款項	764,240	766,385
銀行借貸	1,433,039	2,802,174
	9,152,428	9,174,629
淨流動負債	(5,628,228)	(4,405,165)
資產總值減流動負債	266,868,965	275,522,545
資本及儲備		
股本	327,866,573	325,964,479
儲備(附註1)	(60,997,927)	(51,873,969)
	266,868,646	274,090,510
非流動負債		
長期服務金撥備	319	319
銀行借貸	-	1,431,716
	319	1,432,035
	266,868,965	275,522,545

本公司財務狀況表於二零二三年六月二十九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

截至二零二三年三月三十一日止年度

43. 本公司的財務狀況(續)

附註：

(1) 本公司儲備變動列於下表。

	購股權儲備 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零二一年四月一日	11,802,252	(53,901,631)	(42,099,379)
年內虧損	-	(10,872,182)	(10,872,182)
股份付款支出	1,097,592	-	1,097,592
於行使購股權時發行股份	(48,340)	48,340	-
於二零二二年三月三十一日	12,851,504	(64,725,473)	(51,873,969)
年內虧損	-	(9,123,958)	(9,123,958)
於行使購股權時發行股份	(852,580)	852,580	-
於二零二三年三月三十一日	11,998,924	(72,996,851)	(60,997,927)

(2) 計入於附屬公司權益之200,501,480港元(二零二二年：208,724,249港元)指於附屬公司之投資淨額。

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				二零二三年 千港元
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	
收入	52,379	48,936	49,692	51,070	37,166
除稅前溢利(虧損)	(5,743)	(29,234)	8,098	52,188	(8,733)
所得稅(開支)抵免	(3,852)	5,190	(207)	1,794	787
本公司擁有人應佔本年度 溢利(虧損)	(9,595)	(24,044)	7,891	53,982	(7,946)

資產及負債

	於三月三十一日				二零二三年 千港元
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	
資產總值	330,990	361,426	389,114	433,360	407,678
負債總額	(45,951)	(64,801)	(63,749)	(50,530)	(36,218)
本公司擁有人應佔權益	285,039	296,625	325,365	382,830	371,460