



MEXAN LIMITED
茂盛控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：22)



年報
2023

本年報的中、英文本已登載於本公司網站www.mexanhk.com（「本公司網站」）。

已選擇或被視為同意透過本公司網站收取本公司的公司通訊（「公司通訊」）的股東，如因任何理由在收取或獲取於本公司網站登載的年報時有困難，只要提出要求，均可立刻獲免費發送年報的印刷本。

股東可隨時更改收取公司通訊的方式的選擇（即收取公司通訊的印刷本，或透過本公司網站取得公司通訊），及／或語言版本的選擇（即英文本或中文本或中、英文本）。

股東可以書面通知本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），或以電郵致本公司的香港股份過戶登記分處（電郵地址為is-ecom@hk.tricorglobal.com）提出收取年報印刷本的要求，及／或更改收取公司通訊的方式及／或語言版本的選擇。

目錄

2	公司資料
3	主席報告書
6	管理層討論及分析
11	企業管治報告書
30	董事會報告書
40	獨立核數師報告
46	綜合損益及其他全面收益表
47	綜合財務狀況表
49	綜合權益變動表
50	綜合現金流量表
52	綜合財務報表附註
131	財務概要
132	主要物業資料

公司資料

董事會

執行董事：

倫耀基 (主席)

吳家傑

(於二零二三年一月二十日

獲委任)

吳子浩

(於二零二三年一月二十日辭任)

獨立非執行董事：

謝炯全

劉樹勤

趙式浩

(於二零二三年一月二十日

獲委任)

吳鴻瑞

(於二零二三年一月二十日辭任)

公司秘書

鄧錫浩

主要往來銀行

大新銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

大華銀行有限公司

核數師

香港立信德豪會計師事務所
有限公司

執業會計師

香港

干諾道中111號

永安中心25樓

註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點

香港

新界

青衣

青衣路1號

藍澄灣酒店第二座

永倫800酒店七樓

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

26 Burnaby Street

Hamilton

HM 11

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

網址

www.mexanhk.com

股份代號

22

主席報告書

本人提呈茂盛控股有限公司（「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之業績。

市場回顧

本集團的主要業務包括經營香港新界青衣一家設有800間客房的酒店，以及建材貿易及經營裝修建築項目。

酒店營運業務方面，入境遊客對本集團相關業務表現舉足輕重，原因是我們因應Covid-19疫情結束而重新聚焦入境遊客需求，而非本地長期居留的客人。於二零二二年，遊客人數同比下降26%至5,700,000人，酒店入住率同比下跌11.8%至38.3%。許多酒店轉而向本地居民提供具吸引力的「宅度假」套餐，以彌補遊客減少引致的收入損失，全力維持酒店營運及員工的生計。

日內瓦國際航空運輸協會（「IATA」）公佈，二零二二年總客運量（按客運收益公里數計）較二零二一年上升64.4%。全球方面，二零二二年全年客運量為疫情前（二零一九年）水平的68.5%。二零二二年國際客運量較二零二一年上升152.7%，達到二零一九年水平的62.2%。二零二二年國內客運量較上一年上升10.9%，為二零一九年全年水平的79.6%。

IATA總幹事表示，按二零二二年計，行業年末表現較年初更為景氣，原因是多地政府於年內解除Covid-19旅行限制，民眾紛紛計劃出遊。儘管部分國家／地區政府對中國重新開放旅客入境反應過度，但新一年的出遊意欲將會持續。

雖然如此，訪港旅客量的恢復稍為落後於全球其他國家／地區。根據《南華早報》於二零二三年六月二日的報導，二零二三年首五個月的訪港遊客為10,000,000人。旅遊發展局執行董事表示，中國大陸及東南亞遊客為主要入境遊客來源，帶動遊客人數回復至疫情前水平的60%以上。

建築業方面，本集團的建材貿易及裝修建築項目業務持續發展。香港房地產市場繼續推出新住宅單位，以滿足本地剛性需求。

主席報告書

發展局局長黃偉綸先生於二零二二年二月宣佈，二零二二至二三年度賣地計劃包括13幅住宅用地，可提供約8,250個單位。除13幅待售用地外，香港鐵路有限公司（「港鐵公司」）的鐵路物業發展項目及市區重建局（「市建局」）的項目亦將於二零二二至二三年度帶動私人房屋土地供應。考慮到政府賣地、港鐵公司及市建局的項目以及私人發展／重建項目所帶來的預測土地供應，二零二二至二三年度潛在私人房屋土地供應總量估計可提供約17,940個單位。

新單位落成勢必會為建材及裝修建築工程帶來強勁需求。

另一方面，行業面臨激烈競爭，削弱了項目的利潤率，而由於經濟增長乏力，豪華建材的需求普遍下降。

前景

企業一致認為全球於二零二三年面臨相互關聯的挑戰：俄烏衝突；食品及燃料價格不斷上漲及抗擊通脹，而中國大陸疫情後經濟復甦步伐面臨的不確定性更備受重視。

於二零二三年五月，世界衛生組織宣佈，儘管Covid-19仍然是全球健康威脅，但不再將疫情列為全球衛生緊急事件。由於各界普遍認為Covid-19疫情將於二零二三年完結，預計旅遊業將復甦，酒店入住率將逐步回升。

我們希望，隨著疫情將告終結、恢復通關及撤銷旅行限制，旅客及遊客將帶著「報復式消費」的心態訪港旅遊。

儘管持樂觀態度，但旅遊業當前仍未能回復至Covid-19前的水平，本集團將繼續嚴格控制成本並審慎進行業務發展計劃，以應對經濟困難時期。

本集團一直積極尋找潛在的投資機會，以使本集團擴展其業務組合及多元化其收益來源，從而提高股東回報，我們希望收購永倫灝祥的主要權益將為實現該目標作出重大貢獻。

董事對香港建材貿易以及設計及裝修建築服務業的長遠前景表示樂觀，期望該收購可將本集團的業務提升至新台階。

主席報告書

鳴謝

承蒙各股東、專業顧問、往來銀行及客戶繼續鼎力支持及信賴本集團，本人謹藉此機會代表董事會致以衷心謝意。本人亦感謝管理層及全體員工不斷竭盡所能為本集團忠誠服務。

主席

倫耀基

香港，二零二三年六月二十八日

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於二零二二年四月八日將其業務擴展至建材貿易及相關裝修建築營運前，本集團的業務主要集中於經營永倫800酒店，該酒店位於香港新界青衣，設有800間客房（「該酒店」）。

1. 酒店營運

於回顧年度，酒店業務產生的收益約為44,700,000港元，年內平均酒店入住率約為65.8%。

由於Covid-19疫情，本集團以無可匹敵的優惠價格將客戶群由海外及中國遊客改為本地長期居留的客人，成功減輕本集團因疫情帶來的嚴重經濟影響。

在營商環境不景氣的情況下，本集團亦全面更換所有冷氣機，對酒店進行大修及翻新。有關工程已於二零二二年七月完成。

2. 建材貿易及經營裝修建築業務

於二零二二年四月，本集團收購永倫灝祥有限公司（「永倫灝祥」）的多數股權，永倫灝祥為一間新成立公司，經營建築材料貿易及裝修建築項目。

永倫灝祥的核心業務包括但不限於供應進口歐洲高端廚櫃、傢俱及燈飾，供應瓷磚、馬賽克、地毯及布料等各種建材；供應優質天然石材，並為裝修項目提供設計及建築服務。

永倫灝祥的部分主要客戶包括香港領先的房地產發展商。

收購永倫灝祥已大幅提高本集團收益，惟對溢利的貢獻仍有待實現。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團的收益約為126,400,000港元（二零二二年：27,500,000港元），較去年同期大幅增長359%。由於本集團有兩個可報告分部，酒店營運產生的分部收益約為44,700,000港元（二零二二年：27,500,000港元），較去年同期增加62.5%，乃由於房價及入住率提升。就新的可報告分部（建材貿易及裝修建築營運）而言，二零二二年四月八日（完成收購51%股權之日）至二零二三年三月三十一日期間的分部收益約為81,700,000港元（二零二二年：無）。

毛利及毛利率

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的毛利約為44,300,000港元（二零二二年：8,700,000港元），包括酒店營運的毛利約24,300,000港元（二零二二年：8,700,000港元）以及建材貿易及裝修建築項目的毛利約20,000,000港元（二零二二年：無）。

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的毛利率為35.1%（二零二二年：31.5%）。本年度酒店營運的毛利率為54.4%（二零二二年：31.5%），本年度建材貿易及裝修建築業務的毛利率為24.5%（二零二二年：不適用）。

行政及其他營運開支

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的行政及其他營運開支約為34,600,000港元（二零二二年：24,700,000港元），包括酒店營運開支約20,300,000港元（二零二二年：21,000,000港元）及建材貿易及裝修建築業務開支約6,900,000港元（二零二二年：無），以及其他開支約7,400,000港元（二零二二年：3,700,000港元）。

銷售及分銷開支

本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的銷售及分銷開支約為5,300,000港元（二零二二年：無），全部由建材貿易及裝修建築業務產生。

管理層討論及分析

財務回顧—續

本年度虧損

本集團於本年度之除所得稅後虧損約為23,900,000港元(二零二二年：44,600,000港元)。虧損減少46%，主要由於本集團毛利增加所致。

流動資金、財務資源及資本架構

於回顧年度，本集團之現金流量主要透過酒店營運業務及銀行借貸產生。本集團於二零二三年三月三十一日之借貸總額(包括銀行貸款及應付董事款項)約143,400,000港元，而於二零二二年三月三十一日則約為81,700,000港元。本集團增加之借貸總額乃主要用於業務營運。

於二零二三年三月三十一日，現金及銀行結餘約為50,200,000港元，而去年之現金及銀行結餘約為21,400,000港元。本集團於二零二三年三月三十一日之資產淨值約為399,200,000港元，較二零二二年三月三十一日之約423,100,000港元有所減少，乃主要由於年內錄得投資物業的折舊及減值虧損及銀行借貸增加所致。

本集團於二零二三年三月三十一日之資產負債比率(以借貸總額相對權益總額之百分比形式表示)約為35.9%，而於二零二二年三月三十一日則約為19.3%。本集團之淨資產負債比率(以借貸淨額(即借貸總額減現金及銀行結餘)相對權益總額之百分比表示)約為23.3%，去年則約為14.3%。

在本集團於二零二三年三月三十一日之銀行貸款中，約38,400,000港元於一年內或按要求到期及約75,000,000港元將於一年後到期償還。上述銀行貸款以港元計值、按浮動利率計息，且以酒店物業及商業物業、本公司及本公司一名董事控制之關聯公司提供之共同及個別企業擔保以及本公司一名董事提供之個人擔保作為抵押。

本集團於二零二三年三月三十一日之權益總額約為399,200,000港元，而於二零二二年三月三十一日約為423,100,000港元。於二零二三年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額約為402,300,000港元，而於二零二二年三月三十一日則約為426,100,000港元。權益減少乃主要由於年內錄得虧損所致。

管理層討論及分析

財務回顧—續

庫務政策

本集團之營運資金一般來自內部資源及信貸融資。銀行存款以港元計值。

重大收購事項及出售事項

於二零二二年三月九日，永倫建材有限公司（本公司的全資附屬公司）與 Result Best Limited 訂立買賣協議，內容有關分兩批收購永倫灝祥的待售股份（指永倫灝祥的全部已發行股本）及永倫灝祥的銷售貸款（指欠付 Result Best Limited 的所有款項及負債）（待售股份及銷售貸款統稱「標的收購事項」）。第一批將收購標的收購事項的51%，第二批將收購餘下49%。兩批收購事項的代價總額將不超過33,400,000港元。收購事項的詳情已於本公司二零二二年三月九日的公佈中披露。隨後，第一批於二零二二年四月八日根據買賣協議完成。完成的詳情已於本公司二零二二年四月八日的公佈中披露。

根據香港財務報告準則第10號綜合財務報表，第一批收購51%及第二批收購49%於二零二二年四月八日入賬列作一項收購永倫灝祥100%權益之交易。

所持重大投資

於二零二三年三月三十一日，本集團並無持有任何重大投資。

僱員資料及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團僱員共134名（二零二二年：105名）。薪酬方案一般參考市場條款，視乎個別僱員資歷釐定。董事薪酬則計及可資比較之市場數據而決定。本公司的董事（或其任何聯繫人）及行政人員概無參與決定其個人薪酬。本集團之薪酬政策通常定期作出檢討。本集團參加強制性公積金計劃，對象包括本集團全體合資格僱員。

資產抵押

於二零二三年三月三十一日，賬面淨值約467,500,000港元之固定資產已就金額約113,000,000港元之銀行借貸予以抵押。

管理層討論及分析

財務回顧—續

或有負債

於批准該等綜合財務報表日期，本公司已就向其附屬公司授出之銀行融資向一家銀行提供總額約224,500,000港元(二零二二年：101,665,000港元)之金融擔保。於二零二三年三月三十一日，該等附屬公司已動用約113,406,000港元(二零二二年：81,740,000港元)。本公司董事認為，有關債務將不會令帶來經濟利益之資源外流。

本公司並無就該等擔保確認任何遞延收入，因為公平值並不重大且其交易價格為零。本公司並無於本公司於二零二三年三月三十一日之財務報表內確認任何撥備，原因是董事認為擔保持有人因拖欠還款而向本公司作出催繳要求之可能性極低。

資本承擔

於二零二三年三月三十一日，本集團概無用於收購物業、廠房及設備之已訂約但尚未撥備承擔(二零二二年：3,040,000港元)。

外匯風險

由於本集團於香港經營兩個分部業務，所有收益均以港元結算。本集團以美元及歐元向部分建材貿易及裝修建築業務供應商付款。本集團面臨若干外幣匯兌風險，但預計未來貨幣波動不會造成重大營運困難。

於二零二三年三月三十一日，本集團所有銀行借貸均以港元計值，現金及銀行結餘亦以港元計值。於本報告日期，本集團並無實施任何外幣及利率對沖政策。本集團將密切監察外匯匯率變動，以管理貨幣風險並根據需要對必要的措施予以評估。

重大投資或資本資產之未來計劃

於本報告日期，本集團並無重大投資或資本資產之任何計劃。

企業管治報告書

企業管治常規守則

茂盛控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)一直致力維持高標準之企業管治。董事會相信，良好、穩固及合理之企業管治架構，將促進本公司及其附屬公司(「本集團」)以其股東之整體最佳利益經營業務。

本公司董事認為，本公司於回顧年度一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之所有適用守則條文，惟以下偏離企業管治守則之情況除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及董事總經理之角色應分開及不應由同一人擔任。倫耀基先生為董事會主席兼本公司董事總經理。董事會認為儘管該項架構偏離守則第C.2.1條，基於倫耀基先生作為董事總經理時就本集團日常業務營運行使充分授權，而在作為董事會主席時則負責董事會的有效運作，故不會影響本集團的有效運作。董事會及高級管理層均於倫耀基先生的領導及經驗中獲益。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套條款不遜於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載規定標準之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於整個年度內已遵守標準守則所載規定標準及本公司有關董事進行證券交易之操守守則。

舉報政策

本公司已制定舉報政策，旨在協助僱員及與本集團有業務往來的人士就其獲悉或真誠懷疑本集團已或可能涉及的任何懷疑失當行為、瀆職行為或違規行為披露任何有關資料。任何可疑情況可透過保密舉報渠道報告。所有報告個案將及時妥善地向審核委員會報告。本公司會定期檢討該政策以確保其有效性，並已刊載於本公司網站(www.mexanhk.com)。

企業管治報告書

反賄賂及貪污政策

本公司已制定反賄賂及貪污政策，並獲董事會採納，以協助員工識別可能導致或疑似貪污或不道德商業行為的情況，從而避免發生該等明確禁止的行為。對於任何實際或懷疑賄賂、貪污、敲詐、欺詐或類似的罪行，必須按照政策中規定的程序及時向審核委員會報告，以便調查跟進。本公司會定期檢討該政策以確保其有效性，並已刊載於本公司網站(www.mexanhk.com)。

董事會

截至二零二三年三月三十一日止年度及直至本報告日期之董事包括：

執行董事：

倫耀基(主席)

吳家傑(於二零二三年一月二十日獲委任)

吳子浩(於二零二三年一月二十日辭任)

獨立非執行董事：

謝炯全

劉樹勤

趙式浩(於二零二三年一月二十日獲委任)

吳鴻瑞(於二零二三年一月二十日辭任)

於二零二三年一月二十日，為專注於其他業務承諾，吳子浩先生(「吳子浩先生」)辭任執行董事及本公司執行委員會(「執行委員會」)成員。為專注於其他業務承諾，吳鴻瑞先生(「吳鴻瑞先生」)亦辭任獨立執行董事並不再擔任本公司審核委員會(「審核委員會」)及本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員。

於同日，吳家傑先生(「吳先生」)獲委任為執行董事及執行委員會成員，而趙式浩先生(「趙先生」)獲委任為獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會成員。

根據本公司的公司細則，吳先生及趙先生將出任本公司董事至本公司下屆股東週年大會，並符合資格於屆時舉行的大會上膺選連任。

企業管治報告書

董事會一續

於本報告日期，董事會由五名董事組成，其中兩名為執行董事（包括董事會主席），另外三名為獨立非執行董事。有關各董事之背景及資歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員之履歷詳情」一節。本公司就針對董事提出之法律訴訟已安排適當投保。

董事會負責領導及控制本公司，以及共同負責促使本公司邁向成功及監督本公司業務，並監察本集團之整體策略發展、財務表現及本集團業務營運之內部監控。董事會亦全權負責管理本集團內環境、社會及管治（「ESG」）相關事項的議題、政策及報告。董事會深知識別及應對ESG相關風險（包括氣候相關風險）的重要性，從上而下監督本集團可持續發展戰略的實施。董事會堅信，專注於管理該等因素可以為本集團帶來強勁持久的商業價值。執行董事負責運營本集團，並執行董事會採納之策略。本公司日常營運則授權管理層管理，各部門主管負責不同範疇之業務／職能。

獨立非執行董事擔當相關職能，透過參與董事會會議在本集團策略、政策、發展、表現及風險管理方面，作出獨立判斷。董事會認為，本公司各獨立非執行董事之角色及判斷均屬獨立。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之獨立性確認書。

確保獲得獨立觀點的機制

本公司已制定政策確保全體董事在適當情況下得以尋求獨立專業意見，相關開支由本公司承擔。董事會每年檢討確保董事會獲得獨立觀點及意見的機制的實施及成效。該等機制包括在有要求或需要時向董事安排個別獨立專業意見，以協助相關董事履行對本公司的職責。

董事會每年舉行至少四次會議，討論本集團之業務發展、營運及財務表現。就董事會所有定期會議，全體董事均會獲發最少十四天通知，以讓所有董事均有機會出席會議。所有定期董事會會議均訂明正式議程，具體列出董事會待議事項。所有董事均有權查閱董事會文件及相關材料，並會獲提供充分資料，使董事會可就提呈董事會會議商討及考慮之事項作出知情決定。董事會會議記錄由公司秘書備存，任何董事均可在發出合理通知下於任何合理時間查閱董事會會議記錄。

企業管治報告書

董事會一續

截至二零二三年三月三十一日止年度，除董事以書面決議案方式通過決議案外，董事會舉行了12次會議。下表列示各董事於截至二零二三年三月三十一日止年度舉行之董事會會議之出席記錄：

董事出席情況

	於截至二零二三年 三月三十一日止 年度董事任期內 舉行之董事會 會議次數	出席會議次數
--	--------------------------------------------------	--------

執行董事

倫耀基先生(主席)	12	12
吳家傑先生(於二零二三年 一月二十日獲委任)	3	3
吳子浩先生(於二零二三年 一月二十日辭任)	10	10

獨立非執行董事

謝炯全博士	12	12
劉樹勤先生	12	12
趙式浩先生(於二零二三年 一月二十日獲委任)	3	3
吳鴻瑞先生(於二零二三年 一月二十日辭任)	10	9

董事會成員多元化

董事共同承擔領導及監督本公司事務之責任，以促進本公司之成功。董事會具備適合本集團業務需求之均衡技能及經驗。

截至本年報日期，董事會成員擁有不同背景，涵蓋土地管理、酒店管理、商業及專業知識等多元化範圍。各董事之簡歷資料載於本年報「董事及高級管理人員之履歷詳情」一節內。

企業管治報告書

董事會—續

董事會成員多元化—續

目前，本公司董事會成員性別單一。為按照企業管治守則所設定的時間表實現董事會性別多元化，本公司正積極物色最少一名合適的女性董事，並將其列為董事會常規議程項目，每年檢討進展。

僱員多元化

本公司致力支持、保護及接納有不同背景、文化及性別的員工。就員工性別多元化而言，本公司保持高度多元化的員工比例，於二零二三年三月三十一日，本公司女性員工佔54%，男性佔46%。董事會認為本集團員工團隊具備性別多元化。未來數年，本集團將繼續保持員工團隊的性別多元化。有關僱員性別多元化的更多詳情，請參閱另行登載於聯交所及本公司網站的二零二三年環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告。

文化及價值觀

董事會堅信，深厚的企業文化與本集團的目標、價值觀及策略配合一致，對本集團取得經濟成果及可持續增長至關重要。本公司的文化及價值觀為核心管治架構奠定堅實基礎，兩者相輔相成，共同協助本集團應對業務挑戰、不斷變化的監管及市場環境，從而實現長遠發展。透過建立妥善的管治架構，並在高級管理人員的招聘和職業操守中明確強調企業文化的重要性，董事會為整個集團建立了秉持誠信、負責任及具透明度的企業文化，進而提升生產力，加強品牌影響力及聲譽，最終為股東創造正面的長遠價值。

對董事的培訓及支援

本公司深知，確保董事了解作為股份於聯交所上市的公司董事的職務及責任以及該上市公司一般監管規定及環境的最新資料至為重要。為達成此目標，各新委任董事將獲給予關於作為香港上市公司董事的法定及監管責任之簡介培訓。本公司亦將就有關上市規則及其他適用法規最新發展定期更新資訊。

於本年度，本公司自費為董事及管理層安排有關聯交所環境、社會及管治指引及企業管治守則更新的培訓。

企業管治報告書

董事會—續

對董事的培訓及支援—續

董事已參與下列類別的持續專業發展：

董事姓名	持續專業發展類別
倫耀基先生	A、B
吳家傑先生 (於二零二三年一月二十日獲委任)	A、B
吳子浩先生 (於二零二三年一月二十日辭任)	A、B
劉樹勤先生	A、B
吳鴻瑞先生 (於二零二三年一月二十日辭任)	A、B
謝炯全博士	A、B
趙式浩先生 (於二零二三年一月二十日獲委任)	A、B

A： 出席有關上市公司董事的業務會議

B： 閱讀有關上市公司監管規定及其董事責任的指引附註及更新資料

董事責任保險

本公司已為每位董事會成員投購適當的董事及管理人員責任保險，以保障彼等因企業行為而引起之賠償責任。該保單的保障範圍及保額每年均會進行檢討。

獨立非執行董事

所有董事之任期均須受本公司之公司細則輪值告退條文所規限，當中訂明每名董事須至少每三年輪值告退一次。

執行委員會

本公司已成立執行委員會並訂明書面職權範圍。執行委員會之職能包括處理本公司所有財務、商業、業務、法律、管理及行政事宜。執行委員會由兩名執行董事(倫耀基先生及吳子浩先生(於二零二三年一月二十日辭任，並於同日由吳家傑先生替任))組成。執行委員會主席由倫耀基先生擔任。

企業管治報告書

執行委員會—續

於本年度，執行委員會舉行了兩次會議，各成員之個別出席情況如下：

成員之姓名	於截至二零二三年 三月三十一日止 年度成員任期內 舉行之執行委員會 會議次數	出席會議次數
倫耀基先生(主席)	2	2
吳子浩先生(於二零二三年 一月二十日辭任)	2	2
吳家傑先生(於二零二三年一月 二十日獲委任)	0	0

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)並訂明書面職權範圍。根據董事會通過之薪酬委員會職權範圍，薪酬委員會之角色及職能包括審議、討論及批准董事及本公司高級管理人員之薪酬機制，並建立及維持合理及具競爭力之薪酬水平，以吸引及挽留董事及高級管理人員。薪酬委員會由四名成員組成，包括倫耀基先生及三名獨立非執行董事吳鴻瑞先生(於二零二三年一月二十日辭任，並於同日由趙式浩先生替任)、謝炯全博士及劉樹勤先生。薪酬委員會主席由劉樹勤先生擔任。

薪酬委員會之角色及職能為：

- (a) 就本公司各董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，以及就建立正規及透明的薪酬政策的發展機制向董事會提供建議；

企業管治報告書

薪酬委員會—續

- (b) 獲董事會轉授以下職責，即制定各執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括實物利益、退休福利及賠償款項（包括喪失或終止職務或委任應付的任何賠償），並向董事會就非執行董事的薪酬提供建議。薪酬委員會應考慮的因素包括：同類公司支付的薪金、董事須付出的時間及董事職責、本公司及其附屬公司的僱用條件、薪酬應否與表現掛鈎等。薪酬委員會亦須確保薪酬水準足以吸引及挽留本公司成功營運所需的董事，同時須避免就此支付過多酬金；
- (c) 就董事袍金及各董事委員會成員的袍金向董事會提出建議；
- (d) 審閱及批准就董事會根據公司發展目標不時訂立的與表現掛鈎的薪酬制度；
- (e) 審閱及批准本公司應向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任應付的賠償，確保該等賠償按照有關合約條款釐定，賠償亦須公平，不會對本公司造成過重負擔；
- (f) 確保每名董事或其任何聯繫人均不會參與決定其本身的薪酬；及
- (g) 就任何根據上市規則的規定須由股東表決審批的董事服務合約向本公司股東提供建議。

企業管治報告書

薪酬委員會一續

於本年度，薪酬委員會舉行了兩次會議，各成員之個別出席情況如下：

成員之姓名	於截至二零二三年 三月三十一日止 年度成員任期內 舉行之薪酬委員會 會議次數	出席會議次數
劉樹勤先生(主席)	2	2
倫耀基先生	2	2
吳鴻瑞先生(於二零二三年 一月二十日辭任)	2	2
謝炯全博士	2	2
趙式浩先生(於二零二三年 一月二十日獲委任)	0	0

於會議上，薪酬委員會討論及釐定個別董事之董事袍金。董事酬金乃根據彼等各自之職責及其參與本集團之事務，並參照本集團之業務狀況及現行市場慣例後釐定。董事不得批准其本身之薪酬。

為符合企業管治守則之守則條文第E.1.3條，薪酬委員會之職權範圍已修訂並刊載於本公司之網站，亦可應要求提供。

審核委員會

審核委員會已於一九九九年三月成立並訂明書面職權範圍，由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會由三名成員組成，包括謝炯全博士、吳鴻瑞先生(於二零二三年一月二十日辭任，並於同日由趙式浩先生替任)及劉樹勤先生。審核委員會主席由劉樹勤先生擔任。董事會認為，各審核委員會成員均具有廣泛之商業經驗，而審核委員會內具備組合得宜之營運、會計及財務管理方面之人才。

企業管治報告書

審核委員會—續

審核委員會之主要角色及職能為：

- (a) 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或辭退的事宜；
- (b) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審計程序是否有效。審核委員會應在展開審計工作前先與核數師討論審計工作的性質及範圍，以及相關申報責任；
- (c) 發展及落實聘請外聘核數師提供非審計服務的政策。就此而言，外聘核數師包括：與該審計事務所具有相同控制人、擁有人或管理人的任何實體；或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該實體屬於該審計事務所的本土或國際業務的一部分的任何實體。審核委員會應向董事會匯報，識別任何其認為須採取行動或進行改善之任何事宜，並就應採取之步驟提出建議；
- (d) 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告及（如擬刊發）季度報告的完整性，並審閱當中所載有關財務申報的重大判斷。在這方面，審核委員會在向董事會提交本公司年度報告及賬目、半年度報告及（如擬刊發）季度報告前作出審閱有關報表及報告時，應特別針對下列事項：
 - (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因審計而出現的重大調整；
 - (iv) 持續經營的假設及任何保留意見；
 - (v) 是否遵守會計準則；及
 - (vi) 是否遵守上市規則及其他有關財務申報的法律規定；

企業管治報告書

審核委員會—續

- (e) 關於上述第(d)段；(i)委員會成員必須與本公司董事會及高級管理人員溝通，並每年至少兩次與本公司核數師召開會議；及(ii)委員會須考慮該等報告及賬目中反映或可能需要反映的任何重大或不尋常事項，以及認真考慮由負責會計及財務申報的本公司僱員、合規專員或核數師提出的任何事項；
- (f) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- (g) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統，包括考慮本公司在會計及財務申報職能方面的資源、僱員的資歷及經驗是否足夠，以及僱員所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- (h) 考慮任何有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果(無論該調查是由董事會授權審核委員會或由審核委員會主動進行)及管理層的回應；
- (i) 如設有內部審計職能，須確保內部和外聘核數師的工作能夠協調進行，並確保內部審計職能在本公司內部有足夠資源運作和有適當的地位，以及檢討及監察內部審計職能的有效性；
- (j) 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- (k) 審閱外聘核數師向管理層出具的函件，任何核數師向管理層提出的關於會計記錄、財務賬目或監控系統方面的重大疑問以及管理層的回應；
- (l) 確保董事會能夠對外聘核數師向管理層出具的函件中提出的事宜作出及時的回應；
- (m) 就上市規則附錄十四企業管治常規守則所載的事宜向董事會匯報；
- (n) 檢討本公司容許其僱員以機密方式就財務申報、內部監控或其他事項上的可能違規行為提出關注的安排是否完善，並確保本公司有合適的安排，可以對有關事項作出公平獨立的調查並採取適當跟進行動；

企業管治報告書

審核委員會—續

- (o) 作為監察本公司與其外聘核數師之間關係的主要代表團體；
- (p) 檢討本公司進行的持續關連交易及確保交易條款與本公司股東所批准的條款相符；及
- (q) 考慮由董事會不時界定的其他事宜。

於本年度，審核委員會舉行了三次會議，外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司出席其中二次會議。各成員之個別出席情況如下：

成員之姓名	於截至二零二三年 三月三十一日止 年度成員任期內 舉行之審核委員會 會議次數	
	會議次數	出席會議次數
劉樹勤先生(主席)	3	3
吳鴻瑞先生(於二零二三年 一月二十日辭任)	3	3
謝炯全博士	3	3
趙式浩先生(於二零二三年 一月二十日獲委任)	0	0

截至二零二三年三月三十一日止年度已完成工作概要：—

- 審閱截至二零二三年三月三十一日止年度之末期業績及經審核財務報表草稿；
- 審閱截至二零二二年九月三十日止六個月之中期業績及未經審核綜合財務報表草稿；及
- 考慮及批准續聘核數師。

審核委員會及香港立信德豪會計師事務所有限公司亦已與管理層審閱本集團採納之會計原則及常規以及本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

為符合企業管治守則之守則條文第D.3.4條，審核委員會之職權範圍載於本公司之網站，亦可應要求提供。

企業管治報告書

提名委員會

提名委員會已於二零一二年四月成立，並訂明書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，包括倫耀基先生、謝炯全博士及劉樹勤先生。提名委員會主席由倫耀基先生擔任。

提名委員會之主要角色及職能為：

- (a) 定期審閱董事會的架構、規模及成員組合（包括技能、知識及經驗），並就任何建議修改向董事會提出建議；
- (b) 設計有關物色及評估董事人選資格的標準及評定董事候選人資格的準則；
- (c) 物色具有資格／適合成為董事會成員的人員，並在董事提名名單中作出挑選或向董事會作出有關挑選的建議；
- (d) 評估獨立非執行董事的獨立性並確定其是否屬合適人選；以及服務超過9年的獨立非執行董事的合適性及獨立性；
- (e) 就有關董事（尤其是主席）的委任、罷免或重新委任及繼任計劃向董事會提供意見；及
- (f) 檢討及評核本公司的企業管治指引是否充分，並向董事會提出任何建議修改供批准。

於本年度，提名委員會舉行了兩次會議，各成員之個別出席情況如下：

成員之姓名	於截至二零二三年 三月三十一日止 年度成員任期內 舉行之提名委員會	
	會議次數	出席會議次數
倫耀基先生（主席）	2	2
劉樹勤先生	2	2
謝炯全博士	2	2

企業管治報告書

提名委員會—續

截至二零二三年三月三十一日止年度已完成工作概要：

- 審閱董事會架構、董事會之組成及檢討董事會成員多元化政策；
- 就退任董事的重新委任作出推薦建議及評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 檢討董事變動及董事委員會的組成變動。

董事會成員多元化政策概要

本公司深知董事會成員多元化的益處，有助提升表現質素。本公司確信董事會成員的日益多元化是支持其達致策略目標及可持續發展的關鍵要素。設計董事會成員組成時，本公司從多方面考慮，如性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。所有董事會成員的任命均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。提名委員會將定期檢討董事會成員多元化政策，並於可能需要作出任何修訂時進行討論及向董事會提出任何有關修訂建議，以供審議及批准。

提名委員會成員包括兩名獨立非執行董事及一名執行董事。提名委員會秘書由公司秘書擔任。於二零二三年三月三十一日，提名委員會成員為謝炯全博士、劉樹勤先生及倫耀基先生。截至二零二三年三月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議，會上，提名委員會成員就重選退任董事及重新委任董事進行討論並向董事會作出建議，檢討董事會成員人數、架構、組成及多元化，評估獨立非執行董事之獨立性及討論主席及董事總經理之職責。

核數師酬金

本公司之核數師為香港立信德豪會計師事務所有限公司。截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司及其附屬公司就財務報表之法定審計支付1,320,000港元之費用。

企業管治報告書

董事及核數師就綜合財務報表之責任

董事確認其負責就各財政期間編製綜合財務報表之責任，該等財務報表真實及公平地反映本集團之事務狀況及於相關期間之業績及現金流量。在編製截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事確保編製該等綜合財務報表符合法定要求及適用會計準則，並貫徹地應用了該等會計準則，且已作出審慎、公平及合理之判斷及估計，以及按持續經營基準編製綜合財務報表。董事亦負責及時刊發本集團之綜合財務報表。

本公司之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就彼等於本集團綜合財務報表之報告責任之聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，並不知悉任何重大不明朗事件或情況可能會對本公司之持續經營能力造成重大疑慮。

企業通訊

本公司已訂立股東通訊政策，並將定期檢討及確保其成效。

本公司與股東主要以下列方法溝通：(i)舉行股東週年大會及就特定目的舉行特別股東大會(如有)，藉以提供機會讓股東直接與董事會溝通；(ii)於本公司及香港聯交所網站刊載公告、年報、中期報告及通函；及(iii)於本公司網站提供本集團之最新資料。

本公司於二零二二年舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)舉行前至少足20個營業日或足21日(以最長時間為準)向股東發送大會通告。

董事會主席及外聘核數師代表均有出席於二零二二年九月十六日舉行之股東週年大會，以回答各股東之提問。股東週年大會主席於大會期間已解釋進行投票之程序。於股東週年大會上提呈之所有決議案均以獨立投票方式表決。於上述大會上點算之所有票數已適當點算及記錄。

企業管治報告書

憲章文件

於本年度，本公司組織章程大綱及細則並無重大變動。

本公司組織章程大綱及細則可於本公司及香港聯交所網站查閱。

關連交易

年內，董事會已批准以下附屬公司層面的關連交易。

- (1) 二零二二年十月三十一日公佈：本公司宣佈，於二零二二年十月三十一日，永倫灝祥與灝祥傢俱有限公司（「灝祥傢俱」）訂立分包協議，據此，灝祥傢俱同意委聘永倫灝祥，而永倫灝祥同意擔任灝祥傢俱的分包商，以就位於香港南區的住宅物業發展項目提供廚櫃設計、供應及安裝，代價約為18,000,000港元（「分包協議A」）。

胡鎮宇先生（「胡先生」）為永倫灝祥董事，且間接擁有該公司49%股權。此外，彼間接擁有灝祥傢俱全部已發行股本。因此，就上市規則而言，灝祥傢俱為胡先生的一名聯繫人，因而為本公司於附屬公司層面的一名關連人士。故此，訂立分包協議A及其項下擬進行的交易構成本公司於附屬公司層面的一項關連交易。

- (2) 於二零二二年九月二日，本公司宣佈，於二零二二年八月二十二日及二零二二年九月二日，永倫灝祥與灝祥傢俱訂立分包協議，據此，灝祥傢俱同意委聘永倫灝祥，而永倫灝祥同意擔任灝祥傢俱的分包商，以就分別位於香港九龍東及新界的住宅物業發展項目提供廚櫃設計、供應及安裝，代價總額約為6,600,000港元（「分包協議B及C」）。

胡先生為永倫灝祥董事，且間接擁有該公司49%股權。此外，彼間接擁有灝祥傢俱全部已發行股本。因此，就上市規則而言，灝祥傢俱為胡先生的一名聯繫人，因而為本公司於附屬公司層面的一名關連人士。故此，訂立分包協議B及C及其項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司於附屬公司層面的一項關連交易。由於分包協議B及C項下擬進行的交易乃由相同訂約方於12個月期間內訂立，故其項下擬進行的交易須根據上市規則合併計算。

企業管治報告書

風險管理及內部監控

董事會明悉有效的風險管理乃本集團實現業務目標及可持續發展的重要組成部分。

董事會負責評估及釐定本集團達成其策略目標時所願意接受的風險（包括ESG風險）的性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，且檢討其成效。董事會亦負責監督風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。風險管理及內部監控系統的設計為就以防重大失實陳述或虧損作出合理而非絕對的保證，及管理而非消除營運系統失效或未能達成本集團業務目標的風險。

董事會透過審核委員會，就本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，當中涵蓋所有重大財務、營運及合規監控職能。審核委員會每年檢討在會計、內部審核及財務匯報以及與本集團ESG表現及報告有關的職能方面的資源、員工資歷和經驗、培訓課程及預算的充足性。董事會認為風險管理及內部監控制度有效充足。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團已委聘獨立專業人士以對其整體風險管理系統、內部監控系統及運營程序進行評估及檢討，並給予推薦建議以作出任何改善。據報概無發現重大不足。

根據企業風險管理框架，設有政策及程序以識別、評估、管理、監控及匯報風險。該等風險包括策略、信貸、營運（行政、系統、人力資源、有形及聲譽）、市場、流動資金、法律、監管及ESG風險。董事會透過審核委員會持續監察所面臨的該等風險。

企業管治報告書

風險管理及內部監控—續

具體而言，本集團的風險管理程序描述如下：

- 風險識別—識別目前所面對的風險。
- 風險分析—對影響程度及發生的可能性進行風險分析。
- 風險應對—選擇適當的風險應對方法並建立降低風險的策略。
- 控制措施—提議最新內部監控措施及政策與程序。
- 風險監控—持續監察已識別風險及實施相關內部監控措施，以確保風險應對策略有效運作。
- 風險管理報告—總結風險評估及分析與內部審計的結果，制定及匯報行動計劃。

本集團之內部審核職能監控本集團內部管治並致力就已設有合適、充足及有效的風險管理及內部監控系統向董事會提供客觀保證。其可不受限制地審閱本集團各方面的事務及內部監控事宜，並對管理層或審核委員會關注的範疇進行特別審核。內部審核職能採納以風險為基準的審核方法。所有審核報告乃供審核委員會及主要管理層傳閱。內部審核職能亦負責跟進實施推薦建議及糾正行動。

於回顧年度內，審核委員會受董事會指派與管理層討論於回顧財政年度內的風險管理及內部監控系統，以確保管理層已履行其實施有效風險管理及內部監控系統的職責各方面的事務。董事會確保本集團的會計、內部監控及財務申報以及與本集團ESG表現及報告有關的職能的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算均屬充足。董事會總結得出，整體而言，本集團已設立監控環境並安裝必須的監控機制以監督及糾正違規或重大內部監控缺陷(如有)。概無識別可能影響本集團財務、營運、合規監控及風險管理職能的重大關注範疇。

企業管治報告書

風險管理及內部監控—續

處理及發佈內幕消息的程序及內部監控

本集團已遵守證券及期貨條例及主板上市規則有關發佈內幕消息的相關適用規定。本集團會在合理可行的情況下盡快向公眾披露內幕消息。在向公眾全面披露資料前，本集團會確保資料絕對保密。倘本集團認為不能保持必要的保密程度或該消息可能已外洩，則本集團會立即向公眾披露有關資料。本集團通過以清晰平衡的方式呈列資料(其要求平等披露正面及負面事實)，致力確保公告所載資料及其他公眾披露資料的重大事實並不屬虛假或誤導，或並無因遺漏重大事實而屬虛假或誤導。

公司秘書

鄧錫浩先生(「鄧先生」)被委任為本公司之公司秘書。彼亦為本公司授權代表。截至二零二三年三月三十一日止年度，鄧先生已根據上市規則第3.29條接受不少於十五個小時之相關專業培訓。

董事會報告書

茂盛控股有限公司（「本公司」）之董事（「董事」或個別為「該董事」）謹此提呈截至二零二三年三月三十一日止年度之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。於本年度內，其附屬公司之主要業務為酒店營運以及供應傢俱及建材及提供設計及裝修建築服務。有關附屬公司於截至二零二三年三月三十一日止年度之進一步詳情載於綜合財務報表附註27。

本公司及其附屬公司（「本集團」）於本年度按主要業務劃分之經營收益及業績分析載於綜合財務報表附註7。

業績及分配

本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度之業績載於第46頁之綜合損益及其他全面收益表內。

本集團及本公司於二零二三年三月三十一日之業務狀況分別載於第47頁至第48頁之綜合財務狀況表及綜合財務報表附註26內。

本集團之現金流量載於第49頁至第50頁之綜合現金流量表內。

於二零二三年三月三十一日，按百慕達一九八一年公司法（經修訂）規定計算之本公司可分派儲備約為40,444,000港元（二零二二年：37,556,000港元）。

董事不建議派付截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息（二零二二年：無）。

股本

本年度內本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註22。

董事會報告書

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動詳情分別載於第49頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註23。

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第131頁。

物業、廠房及設備

本年度內本集團之酒店物業及其他物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

投資物業

本集團於年內租賃土地及商業物業變動詳情載於綜合財務報表附註15。

主要物業

本集團主要物業之詳情載於第132頁。

銀行貸款

本集團之銀行貸款詳情載於綜合財務報表附註20。

優先權

儘管百慕達法例對優先權並無任何限制，惟本公司之公司細則並無有關此等權利之規定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於本年度內並無贖回其任何上市證券。本公司或其任何附屬公司於本年度內概無買賣本公司任何上市證券。

董事會報告書

主要客戶及供應商

最大客戶及五大客戶於回顧年度應佔之收益總額分別約為23%及47%。

最大供應商及五大供應商於回顧年度應佔之購貨總額分別約為40%及62%。

各董事、其聯繫人或據董事所知擁有本公司股本逾5%之任何股東概無擁有上述主要客戶及供應商之任何實益權益。

董事

於本年度內及直至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事：

倫耀基先生(主席)
吳子浩先生(於二零二三年一月二十日辭任)
吳家傑先生(於二零二三年一月二十日獲委任)

獨立非執行董事：

謝炯全博士
吳鴻瑞先生(於二零二三年一月二十日辭任)
劉樹勤先生
趙式浩先生(於二零二三年一月二十日獲委任)

有意於應屆股東週年大會上膺選連任之董事均無與本集團訂立任何本集團不得於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事關於其獨立性之年度確認書，並根據上市規則第3.13條所載之指引認為各獨立非執行董事均具獨立性。

董事會報告書

董事及高級管理人員之履歷詳情

以下為於本報告日期本公司董事之履歷詳情：

執行董事

倫耀基先生（「倫先生」），53歲，自二零零七年四月起擔任本公司董事兼董事總經理及自二零一四年十二月起擔任本公司主席。倫先生持有英國University of Reading理學士學位（土地管理）。彼於物業投資、融資及管理方面積逾二十八年經驗。彼亦具有酒店管理及旅遊業方面之經驗。倫先生於一九九四年加入由彼和其直系親屬最終擁有和控制且經營各種業務的集團公司（「永倫集團」）及目前為永倫集團多間公司之董事。

倫先生亦為董事會執行委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員以及本公司所有附屬公司之董事。

吳子浩先生（「吳子浩先生」）（於二零二三年一月二十日辭任），51歲，自二零零七年四月起擔任董事。彼亦為執行委員會之委員。吳子浩先生持有英國University of Reading理學士學位（建築工料測量）。彼於物業投資及發展、租賃及管理方面積逾二十七年經驗。吳子浩先生於一九九七年加入永倫集團，曾為永倫集團多間公司之董事。

吳家傑先生（「吳先生」）（於二零二三年一月二十日獲委任），53歲，擁有香港理工大學酒店及旅遊管理碩士學位以及英國泰晤士河谷大學（現稱西倫敦大學）工商管理學士學位。吳先生擁有逾30年酒店行業經驗。彼於二零零六年首次加入盛逸酒店（現稱為永倫800酒店）（「酒店」），並擔任總經理直至二零一三年，隨後於二零一五年再度加入酒店，出任總經理。吳先生亦為本公司主席及執行董事倫耀基先生直接或間接擁有之若干公司之董事。

董事會報告書

董事及高級管理人員之履歷詳情—續

獨立非執行董事

謝炯全博士(「謝博士」)，71歲，自二零零七年四月起擔任董事。彼亦為董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之委員。謝博士獲中國中山大學經濟學碩士學位及菲律賓共和國Bulacan State University工商管理哲學博士學位。謝博士為中國併購公會認可之註冊併購交易師。彼亦為香港金融資產管理控股有限公司之執行董事，以及獨立監察警方處理投訴委員會之觀察員。彼為中國中山大學校友總會名譽理士及中國天津師範大學客席教授。

吳鴻瑞先生(「吳鴻瑞先生」)(於二零二三年一月二十日辭任)，56歲，自二零零七年四月起擔任董事。彼亦為董事會轄下審核委員會及薪酬委員會之委員。吳鴻瑞先生獲香港大學法律學士學位，自一九九二年起即為香港執業律師。彼亦於一九九三年獲認可為英格蘭及威爾斯律師及於一九九四年獲認可為澳洲塔斯曼尼亞之法律執業者。彼為吳歐陽律師事務所之管理合夥人。吳鴻瑞先生為香港國際公證人及中國委託公證人。吳鴻瑞先生為香港律師會刑事法律及程序委員會之委員。

劉樹勤先生(「劉先生」)，64歲，自二零一六年九月起擔任董事。彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之委員。劉先生曾任職於歐洲及香港之銀行，在商業、企業及中國銀行界已積逾三十一年經驗。彼畢業於香港理工學院，獲得公司秘書及行政專業文憑，並取得英國格林威治大學工商管理(金融服務)碩士學位。劉先生現為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會員。

董事會報告書

董事及高級管理人員之履歷詳情—續

獨立非執行董事—續

趙式浩先生(「趙先生」)(於二零二三年一月二十日獲委任)，39歲，擁有格林威治大學房地產學碩士學位及加州州立大學富勒頓分校企業管理學士學位，並獲英國劍橋大學可持續發展研究學院頒發的房地產學文憑。

趙先生於房地產開發、建築、企業融資及資產管理方面擁有逾16年經驗，涵蓋香港、中國內地、馬來西亞及澳門等地區。於過去數年內，趙先生積極從事促進房地產及建造業利益的社會工作，同時倡導及促進香港與中國內地之間的經濟聯繫。於二零二一年，趙先生為房地產及建造業界別之立法會議員候選人。

趙先生現任帝皇資產管理有限公司及帝皇測量師行有限公司的首席執行官以及卓能(集團)有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：131)的非執行董事。彼亦為重慶市政協委員、香港中華總商會會董暨青年委員會副主席、團結香港基金顧問、香港證券業協會董事、香港重慶總會副會長、香港房地產協會會員、香港地產及建造業關注組召集人等。

董事會報告書

董事於合約之權益

本年度年結時或年內任何時間，本公司、其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無簽訂任何涉及本公司之業務而董事直接或間接在其中佔有重大權益之重要合約。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

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、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條之規定本公司須保存之登記冊所記錄或根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持 每股面值 0.02港元 之股份數目	身份及權益性質	概約股權 百分比 (%)
倫耀基先生	1,358,055,354	受控法團權益	69.06

董事會報告書

董事購入股份之權利

本公司、其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於本年度內任何時間概無作出任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭性業務之權益

於本報告日期，按上市規則之定義，下列董事被視為於下列可能直接或間接對本集團業務構成競爭之業務（「競爭性業務」）中擁有權益：

董事姓名	從事競爭性業務之實體名稱	競爭性業務概況	董事於實體中之權益性質
倫耀基先生	永倫酒店管理有限公司(附註)	酒店管理	作為董事
	永倫財務有限公司	放款	作為董事

附註：

永倫酒店管理有限公司目前並無任何酒店管理業務。

根據本公司之公司細則，於上述業務中擁有權益之董事，在有需要時會就與彼或彼之任何聯繫人於其中擁有重大權益之任何安排或建議有關之董事會任何決議案放棄投票。

董事認為，本集團有能力獨立於競爭性業務開展其業務。在就本集團業務作出決定時，相關董事履行其作為本公司董事之職責時以符合並將繼續以符合本集團之最佳利益方式行事。

董事會報告書

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年三月三十一日，下列法團及人士（已於上文披露其權益之董事除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉如下：

名稱	好／淡倉	所持每股		概約股權 百分比 (%)
		面值0.02港元 之股份數目	身份及權益性質	
Winland Wealth (BVI) Limited (附註i)	好倉	1,358,055,354 (附註i)	實益擁有人	69.06
Winland Stock (BVI) Limited (附註ii)	好倉	1,358,055,354 (附註ii)	受控法團權益	69.06

附註：

- i. 根據證券及期貨條例，倫耀基先生被視作擁有Winland Stock (BVI) Limited全資擁有之Winland Wealth (BVI) Limited所持本公司1,358,055,354股股份之權益。
- ii. 透過於其全資附屬公司Winland Wealth (BVI) Limited之股權，Winland Stock (BVI) Limited已申報持有1,358,055,354股股份之權益。

管理合約

本年度並無訂立或存在任何涉及本公司全部或任何大部份業務之管理及行政合約。

審核委員會審閱

於本報告日期，本公司審核委員會由三位獨立非執行董事謝炯全博士、劉樹勤先生及趙式浩先生（於二零二三年一月二十日替任吳鴻瑞先生）所組成。審核委員會已與本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司審閱截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，亦已討論本集團之審計、內部監控及財務申報事宜。

董事會報告書

公眾持股量之充足性

於本報告日期，基於本公司所得之公開資料及就董事所知，本公司已維持上市規則規定之指定公眾持股量。

核數師

綜合財務報表已由將退任且符合資格並願意於應屆股東週年大會上續聘之香港立信德豪會計師事務所有限公司審計。

環境、社會及管治報告

本集團致力為環境的可持續性作出貢獻，並致力成為一間環保企業。於本公司及聯交所網站刊發本年報的同時將單獨刊發我們於截至二零二三年三月三十一日止年度的環境、社會及管治政策及表現的詳情。

報告期末後事項

除本報告所披露者外，自二零二三年三月三十一日起及直至本報告日期概無發生影響本集團的其他重大事項。

承董事會命
茂盛控股有限公司

主席
倫耀基

香港，二零二三年六月二十八日

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

致茂盛控股有限公司列位股東 (於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第46頁至第130頁茂盛控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合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、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,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真實而中肯地反映 貴集團於二零二三年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量,並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。根據該等準則,我們的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證能充分及適當地為我們的審計意見提供基礎。

有關持續經營的重大不確定性

我們注意到綜合財務報表附註3(b),當中顯示 貴集團於截至二零二三年三月三十一日止年度產生年度虧損23,929,000港元並於二零二三年三月三十一日錄得流動負債淨額10,006,000港元。該等狀況連同附註3(b)所載的其他事項指出存在重大不明朗因素,其或對 貴集團繼續持續經營之能力構成重大疑問。吾等的意見並無就此事項作出修訂。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及就此形成意見時處理，我們不會對這些事項提供單獨的意見。除「有關持續經營的重大不確定性」一節所述事項外，我們已確定下述事項為須於我們的報告中溝通的關鍵審計事項。

物業、廠房及設備以及投資物業減值

(請參閱綜合財務報表附註14及15以及附註5(c)所載 貴集團會計政策)

於二零二三年三月三十一日，貴集團所擁有物業、廠房及設備的賬面值為388,300,000港元，其中包括賬面值為373,200,000港元的一處酒店物業。此外，貴集團亦擁有賬面值為101,700,000港元的投資物業，其中包括賬面值為94,300,000港元的一處商業物業及賬面值為7,300,000港元的租賃土地。該酒店物業、商業物業及租賃土地按成本減去累計折舊及減值列示。貴集團酒店業務的表現受到旅遊市場不確定性的影響，主要由於全球各地爆發COVID-19所造成的負面影響，導致中華人民共和國前往香港的旅客人數減少以及全球經濟衰退。該等狀況導致酒店入住率及酒店房間收費面臨下行壓力。管理層須評估是否存在事項或情況變動表明酒店物業已出現減值虧損，如出現減值虧損，則估計其可收回金額。管理層進行減值評估以釐定酒店物業的可收回金額，該金額乃根據公平值減出售成本釐定。酒店物業獲得獨立外部估值以支持管理層的估計。公平值減去出售成本是根據潛在購買者角度的貼現現金流量方法得出的，該方法代表對酒店物業未來收入潛力的估計，並參考直接或市場比較方法與可比的酒店物業最近的銷售價格進行比較。管理層得出結論，酒店物業的可收回金額高於其賬面值，因此無需計提減值撥備。

就商業物業而言，其可收回金額因COVID-19爆發而受到影響。管理層須評估是否存在事項或情況變動表明商業物業已出現減值虧損，如出現減值虧損，則估計其可收回金額。管理層進行減值評估以釐定商業物業的可收回金額，該金額乃根據公平值減出售成本釐定。商業物業獲得獨立外部估值以支持管理層的估計。公平值減去出售成本是根據市場比較方法與可比的商業物業最近的銷售價格計算得出。管理層得出結論，商業物業的可收回金額低於其賬面值，故於貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合損益表計提減值虧損7,215,000港元。

獨立核數師報告

關鍵審計事項—續

物業、廠房及設備以及投資物業減值—續

(請參閱綜合財務報表附註14及15以及附註5(c)所載 貴集團會計政策)

就租賃土地而言，其可收回金額可能受COVID-19爆發所影響。管理層須評估是否存在現有事件或情況變動，表明租賃土地已出現減值虧損，如出現減值虧損，則估計其可收回金額。管理層已進行減值評估，以釐定租賃土地的可收回金額，可收回金額乃基於公平值減出售成本計算。已就租賃土地獲得獨立外部估值，以支持管理層的估計。公平值減出售成本乃透過租賃土地於市場比較法項下的近期可比較售價而達致。管理層得出結論，租賃土地的可收回金額高於其賬面值，故顯示並無減值。

確定酒店物業及商業物業的可收回金額需要作出重大管理層判斷，包括就估值模型中的相關現金流量執行主要假設及估計，選擇可比較物業及對可比較物業與酒店及商業物業之間的差異作出調整，如物業的位置、等級和條件。

我們的回應：

關於評估酒店物業及商業物業潛在減值的審計程序包括：

- 我們評估了獨立外部估值師的能力；
- 我們基於對行業的了解，評估所採用的估值方法及關鍵假設的適當性；
- 我們按抽樣基準檢查了所用輸入數據的準確性和相關性；
- 我們將估值中使用的關鍵參數與市場數據及可資比較數據進行了基準比較；及
- 我們查核了估值計算的數學準確性。

獨立核數師報告

年報中的其他資料

董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報所載的資料，但不包括綜合財務報表及核數師就此作出的報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，亦不對該等其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們對綜合財務報表的審計而言，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中了解的情況存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若基於我們已經執行的工作我們認為此其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告該事實。就此而言，我們沒有任何事實須報告。

董事對綜合財務報表的責任

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的披露規定編製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編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團的持續經營能力，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。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行彼等與此有關的責任。

核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標，是對整體綜合財務報表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，並出具載有我們意見的核數師報告。我們純粹按照百慕達一九八一年公司法第90條向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表的責任—續

合理保證是高水平的保證，但並非保證根據香港審計準則進行的審核工作總能發現存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘若於合理預期情況下，彼等個別或整體可能影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港審計準則進行審核時，我們運用專業判斷，於整個審核過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險，因應對此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由欺詐造成的重大錯誤陳述之風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計於有關情況下恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價所用會計政策的恰當性及董事所作會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論，並根據獲取的審核憑證，確定是否存在對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘若我們認為存在重大不確定因素，我們須於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。假若相關披露不足，則我們須修改我們的意見。我們的結論是基於直至核數師報告日期所獲得的審核憑證。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呈報、結構及內容（包括披露）以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團的審核工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表的責任—續

除其他事項外，我們與審核委員會就審核工作的計劃範圍、時間安排及重大審核發現等範疇進行溝通，包括我們於審核中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，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及其他事項，以及在適用的情況下，消除不利影響的行動或採取相關的防範措施。

我們從與董事溝通的事項中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。我們於核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許對這些事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若合理預期於我們報告中溝通某事項而造成的負面後果超過其產生的公眾利益，我們將不會在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

伍惠民
執業證書編號：P05309

香港，二零二三年六月二十八日

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 千港元	二零二二年 千港元
收益	7	126,362	27,515
直接成本		(82,044)	(18,856)
毛利		44,318	8,659
其他收益	7	1,067	300
行政及其他營運開支		(34,615)	(24,735)
銷售及分銷開支		(5,293)	–
折舊及攤銷		(28,807)	(21,718)
投資物業減值虧損	15	(7,215)	(4,600)
貿易應收款項減值虧損(撥備) ／撥回	17	(481)	1,010
融資成本	8	(2,878)	(1,337)
除所得稅前虧損	9	(33,904)	(42,421)
所得稅抵免／(開支)	10	9,975	(2,182)
本年度虧損及全面收益總額		(23,929)	(44,603)
應佔虧損及全面收益總額：			
本公司擁有人		(23,765)	(44,406)
非控股權益	28	(164)	(197)
		(23,929)	(44,603)
本公司擁有人應佔每股虧損 —基本及攤薄(港仙)	12	(1.21)	(2.26)

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 千港元	二零二二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	388,271	400,015
投資物業	15	101,666	112,363
使用權資產	30	5,357	–
		495,294	512,378
流動資產			
存貨	16	1,373	122
貿易及其他應收款項	17	54,817	2,327
合約資產	18	660	–
現金及銀行結餘		50,212	21,382
		107,062	23,831
流動負債			
貿易及其他應付款項、 已收按金及應計費用	19	31,634	8,993
銀行分期貸款	20	–	1,665
銀行循環貸款	20	–	80,075
銀行定期貸款	20	38,406	–
合約負債	21	5,980	1,044
租賃負債	30	4,240	–
應付一名董事款項	25(c)	30,000	–
應付附屬公司一名 非控股股東款項	25(b)	6,414	6,414
應付稅項		394	–
		117,068	98,191
流動負債淨額		(10,006)	(74,360)
資產總值減流動負債		485,288	438,018

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 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債			
銀行定期貸款	20	75,000	—
租賃負債	30	1,496	—
應付或然代價	38(i)	5,072	—
遞延稅項負債	24	4,509	14,878
		86,077	14,878
資產淨值			
		399,211	423,140
權益			
股本	22	39,328	39,328
儲備	23	362,988	386,753
本公司擁有人應佔權益			
		402,316	426,081
非控股權益	28	(3,105)	(2,941)
權益總額			
		399,211	423,140

代表董事會

倫耀基
董事

吳家傑
董事

綜合權益變動表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖 回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	保留溢利 千港元	本公司 擁有人 應佔 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日	39,328	204,834	129	104,874	121,322	470,487	(2,744)	467,743
本年度虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(44,406)	(44,406)	(197)	(44,603)
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	39,328	204,834	129	104,874	76,916	426,081	(2,941)	423,140
本年度虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(23,765)	(23,765)	(164)	(23,929)
於二零二三年三月三十一日	39,328	204,834	129	104,874	53,151	402,316	(3,105)	399,211

股本及儲備之性質及用途分別於綜合財務報表附註之附註22及23披露。

綜合現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營活動所得現金流量			
除所得稅前虧損		(33,904)	(42,421)
利息收入	7	(38)	–
銀行貸款的利息開支	8	1,836	932
應付一名關聯方款項的 利息開支	8	235	–
租賃負債的利息開支	8	116	–
物業、廠房及設備折舊	9	21,248	18,096
使用權資產折舊	9	4,077	–
投資物業折舊	9	3,482	3,622
貿易應收款項減值虧損 撥備／(撥回)	17	481	(1,010)
投資物業減值虧損	15	7,215	4,600
出售物業、廠房及設備 (收益)／虧損	9	(507)	1
或然代價公平值變動	38	2,076	–
營運資金變動前之			
經營溢利／(虧損)		6,317	(16,180)
存貨增加		(1,251)	(14)
貿易及其他應收款項 (增加)／減少		(52,294)	15
應收關聯方款項減少		–	28
其他應付款項、已收按金 及應計費用增加		22,540	350
合約資產增加		(660)	–
合約負債增加		4,936	248
經營所用現金淨額			
已付利息		(1,740)	(924)
已收所得稅		–	17
經營活動所用現金淨額			
		(22,152)	(16,460)

綜合現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
投資活動所得現金流量			
已收利息		38	–
購買物業、廠房及設備		(4,457)	(8,973)
收購附屬公司	38	(2,494)	–
出售物業、廠房及設備 所得款項		669	–
投資活動所用現金淨額		(6,244)	(8,973)
融資活動所得現金流量			
提取銀行貸款		133,000	30,000
償還銀行貸款		(101,665)	(9,944)
來自一名關聯方之墊款		75,000	–
向一名關聯方還款		(75,000)	–
來自一名董事之墊款		118,420	–
向一名董事還款		(88,420)	–
已付租賃租金的利息部分		(116)	–
已付租賃租金的資本部分		(3,993)	–
融資活動所得現金淨額		57,226	20,056
現金及現金等值項目			
增加／(減少)		28,830	(5,377)
年初現金及現金等值項目		21,382	26,759
年終現金及現金等值項目		50,212	21,382
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘		50,212	21,382

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司為一間於一九九一年十一月一日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處之地址為 Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，其香港主要營業地點位於香港新界青衣青衣路1號藍澄灣酒店第二座永倫800酒店七樓。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為從事經營永倫800酒店（該酒店位於香港新界青衣，設有800間客房）以及供應傢俱及建材及提供設計及裝修建築服務。

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. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項經修訂香港財務報告準則，該等準則於本集團之當前會計期間首次生效：

- 香港會計準則第16號之修訂：物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
- 香港會計準則第37號之修訂：虧損性合約—履行合約之成本
- 香港財務報告準則第3號之修訂：對概念框架的提述
- 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號之年度改進：香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

該等經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。

綜合財務報表附註

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）—續

(b) 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效且可能與本集團的財務報表相關的經修訂香港財務報告準則。本集團目前有意於該等變動生效當日予以應用。

香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號之 修訂	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號之 修訂	與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項 ¹
香港會計準則第1號之 修訂	將負債分類為流動或非流動、附帶 契約的非流動負債及香港詮釋 第5號的相關修訂（經修訂） ²
香港財務報告準則 第16號之修訂	售後租回的租賃負債 ²
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 之修訂	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產 出售或投入 ³

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 該等修訂前瞻性應用於待定日期或之後開始的年度期間發生之資產出售或投入。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之 修訂：會計政策披露

會計政策披露之修訂於反饋意見指出需要更多指引以協助公司決定應披露的會計政策資料後頒佈。香港會計準則第1號之修訂要求公司披露其主要會計政策資料，而非其重大會計政策。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂就重要性概念應用於會計政策披露之方式提供指引。

綜合財務報表附註

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）—續

(b) 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則—續

香港會計準則第8號之修訂：會計估計之定義

香港會計準則第8號之修訂闡明公司對會計政策變動與會計估計變動加以區分之方式。該區分屬重要之舉，乃因會計估計變動僅前瞻性應用於未來交易及其他未來事件，而會計政策變動一般亦追溯應用於過往交易及其他過往事件。

香港會計準則第12號之修訂：與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

該等修訂澄清香港會計準則第12號之遞延稅項初步確認豁免規定不適用於會產生等額應課稅及可扣稅暫時差額的交易，例如會導致確認租賃負債及相應使用權資產的租賃合約及會導致確認解除責任及相應已確認為資產金額的合約。相反，實體須在初步確認時確認相關遞延稅項資產及負債，且確認任何遞延稅項資產須受香港會計準則第12號之可收回性標準規限。

香港會計準則第1號之修訂：將負債分類為流動或非流動、附帶契約的非流動負債及香港詮釋第5號的相關修訂（經修訂）

該等修訂釐清負債乃基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動，指明分類不受對實體會否行使權利延後清償負債的預期所影響，並解釋倘於報告期末遵守契約，則權利即告存在。該等修訂亦引入「清償」的定義，以明確說明清償指向交易對手轉讓現金、股本工具、其他資產或服務。

該等修訂澄清於報告日期後須遵守之契約不影響債務於報告日期分類為流動或非流動。實體須於財務報表附註披露該等契約之資料。

綜合財務報表附註

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）—續

(b) 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則—續

香港會計準則第1號之修訂：將負債分類為流動或非流動、附帶契約的非流動負債及香港詮釋第5號的相關修訂（經修訂）—續

香港詮釋第5號（二零二二年）因於二零二二年十二月頒佈之香港會計準則第1號之修訂而作修訂。香港詮釋第5號（二零二二年）之修訂更新了詮釋所用之措辭，使之與香港會計準則第1號之修訂一致，結論並無變動，且並無改變現有規定。

香港會計準則第16號之修訂：售後租回的租賃負債

該等修訂加入有關售後租回交易的後續計量規定，符合香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益規定之資產轉撥將入賬列作銷售。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂：投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入

該等修訂處理香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號（二零一一年）之間有關投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注入的規定的既有不一致。該等修訂之主要影響為當一筆交易涉及一項業務（無論是否屬於一間附屬公司）時，應確認全數收益或虧損；當一筆交易涉及不構成一項業務的資產（即使該等資產屬於一間附屬公司）時，應確認部分收益或虧損。

本公司董事預期，於未來應用上述修訂不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

綜合財務報表附註

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「香港財務報告準則」）以及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包含香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所要求之適用披露資料。

(b) 計量基準及持續經營假設

綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。

編製該等財務報表時所採用之重大會計政策概述如下。除另有說明外，該等政策已於所有呈報年度一致應用。採納經修訂之香港財務報告準則及對本集團財務報表之影響（如有）於附註2披露。

務請注意在編製該等財務報表時採用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計存在差異。涉及高度判斷或極為複雜之範疇或涉及對財務報表屬重大之假設及估計之範疇披露於附註5。

鑒於本集團其中一項主要業務為於香港經營酒店，且大部分客人為中國大陸旅客，COVID-19疫情仍然對本集團的財務表現造成直接負面影響，儘管本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度產生虧損23,929,000港元及於二零二三年三月三十一日錄得流動負債淨額10,006,000港元，但綜合財務報表已按持續經營基準編製，並假設在日常業務過程中資產已獲變現及負債已獲償還。即使香港重新通關，且不同司法權區的政府及當局取消或撤銷旅遊限制，令本集團的業務表現自此有所改善，惟現時經濟環境仍然疲弱，未來狀況仍然存在不確定因素。本集團於年內新開發的業務（即建築服務及建材及傢俱貿易）面臨激烈競爭。該等情況可能對本集團繼續持續經營的能力構成重大疑問。

綜合財務報表附註

3. 編製基準—續

(b) 計量基準及持續經營假設—續

鑒於上述情況，本公司董事編製本集團涵蓋自報告期末起計18個月期間的現金流量預測，以評估就編製該等綜合財務報表採用持續經營基準是否適當。於考慮以下事項後，董事認為，本集團將擁有充足營運資金撥付其營運及履行其到期財務責任，並繼續持續經營：

- (i) 於報告期末後，本集團已取得新銀行融資70,000,000港元。連同其他未動用融資，於批准該等綜合財務報表日期，本集團未動用銀行融資為111,500,000港元。銀行融資須受貸款與價值比率契諾規限，而本公司董事對本集團持續遵守契諾的能力作出評估，認為本集團於預測期內違反貸款契諾的可能性不大；
- (ii) 本集團已與部分旅行社訂立代理協議，預期將提高酒店的入住率；及
- (iii) 本集團將繼續擴展新開發的建築服務及建材及傢俱貿易業務，以擴大本集團的收益及現金流來源。

採用持續經營基準是否有效取決於上述計劃及措施能否成功實施。然而，該等計劃及措施（包括成功達成目標入住率及上文第(iii)項所述的新開發業務產生充足現金流）的未來結果存在固有的不確定性。因此，有關該等情況的重大不確定性可能對本集團繼續持續經營的能力構成重大疑問，故其可能無法於日常業務過程中變現其資產及償還其負債。

綜合財務報表附註

3. 編製基準—續

(b) 計量基準及持續經營假設—續

倘若本集團無法持續經營業務，則將於綜合財務報表中作出調整，以將資產價值調減至其可變現淨值，就可能產生的任何進一步負債計提撥備、將非流動資產重新分類至流動資產及將非流動負債重新分類至流動負債。該等調整之影響並無於綜合財務報表中列示。

(c) 功能及呈列貨幣

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。

4. 主要會計政策

(a) 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。集團內公司間之交易及結餘以及未變現收益均已於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟交易證明所轉讓資產出現減值除外，在此情況下，虧損於損益確認。

年內收購或出售附屬公司業績自收購生效日期或截至出售生效日期止（如適用）已載於綜合損益及其他全面收益表。如有需要，須對附屬公司之財務報表作出調整，令其會計政策與本集團其他成員公司所採用者相符。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(a) 業務合併及綜合基準—續

於收購後，非控股股東權益（指於附屬公司之現時所有權權益）之賬面值為於初步確認時該等權益之金額，另加非控股股東權益應佔之其後權益變動。非控股權益於綜合財務狀況表內的權益項下呈列，與本公司擁有人應佔權益分開呈列。損益及其他全面收益各組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。全面收益總額乃歸屬於非控股股東權益，即使此會導致非控股股東權益出現虧絀結餘。

(b) 附屬公司

附屬公司乃指本公司可行使控制權之被投資方。倘達成以下三項條件，本公司取得被投資方之控制權：(i)有權控制被投資方；(ii)對來自被投資方之浮動回報享有承擔或權利；及(iii)能運用對被投資方之權力以影響其可變回報。倘有事實及情況顯示任何有關控制條件可能改變，則重新評估有關控制權。

於附屬公司之投資已按成本減減值虧損（如有）於本公司之財務狀況表列賬。附屬公司之業績由本公司根據已收及應收股息之基準列賬。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損（如有）列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價及收購項目直接應佔成本。

僅當有關該項目之未來經濟利益可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產（如適用）。本集團會終止確認重置部份之賬面值。所有其他維修保養均於其產生之財務期間於損益確認為開支。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(c) 物業、廠房及設備—續

物業、廠房及設備之折舊乃按其估計可使用年期，以直線法撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。估計可使用年期、估計剩餘價值及折舊法乃於各報告期末作檢討及調整(如適用)。用作計算折舊之主要年率如下：

酒店物業	2.5%
商業物業	2%
傢俬、裝置及器材	10%-20%

倘資產之賬面值高於資產之估計可收回金額，資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並在出售時於損益確認。

(d) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金或資本增值或兩者兼有或為未確定日後用途而持有，而並非於日常業務過程中持作出售、用於生產或提供貨品或服務或作行政用途的物業。投資物業按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。折舊乃以估計可使用年期(以較短年期為準)扣除，以撇銷投資物業之成本(扣除估計剩餘價值)。投資物業以直線法按介於36年至50年折舊。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討並於適當情況下作出調整。

倘本集團的物業包括持作以賺取租金的一部分及持作以於供應貨品或服務時使用的另一部分，而此等部分現不單獨出售，則該等物業僅在非重要部分持作以於供應貨品或服務時使用的情況下為投資物業。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(e) 資產減值(金融資產除外)

於各報告期末，本集團會檢討其非流動資產以及本公司於附屬公司投資之賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損，或先前確認之減值虧損不再存在或可能已減少。倘出現任何該等跡象，則會估計該項資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之程度。如無法估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該項資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。倘能識別合理及一致之分配基準，公司資產亦分配予個別現金產生單位，或分配予可識別合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃按除稅前之貼現率貼現為現值，而該貼現率反映當前市場評估之金錢時間價值及該項資產(其估計未來現金流量未予調整)之特有風險。

倘若資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值會調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值會回升至經修訂後之估計可收回金額水平，惟所增加之賬面值數額不得超過倘若於以往年度未有就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

(f) 政府補助

政府補助不獲確認，直至能合理保證本集團將遵守政府補助之附帶條件且將獲得有關補助為止。

倘應收政府補助乃用作補償已發生的開支或虧損或為本集團提供即時財務支援，且無未來相關成本，則在應收期間於損益中確認，並確認為其他收益，而非扣減有關開支。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(g) 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本與可變現淨值兩者中的較低者確認。成本包括所有採購成本、加工成本及使存貨達至其目前地點及狀態而產生的其他成本。成本以加權平均法計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減去估計完成成本及進行銷售所必需的估計成本。

(h) 金融工具

(i) 金融資產

金融資產(並無重大融資部分之貿易應收款項除外)初步按公平值加上(倘屬並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之項目)收購或發行直接應佔的交易成本計量。並無重大融資部分之貿易應收款項初步按交易價格計量。

所有以常規方式買賣的金融資產均於交易日(即本集團承諾買賣該資產當日)予以確認。常規方式買賣指規定須於一般市場規例或慣例確立之期間內交付資產的金融資產買賣。

帶有嵌入式衍生工具的金融資產於釐定其現金流量是否僅為支付本金與利息時應整體考慮。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(h) 金融工具—續

(i) 金融資產—續

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵。本集團按攤銷成本分類所有債務工具。

攤銷成本：持作收回合約現金流量之資產，倘該等現金流量僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認之任何收益於損益確認。

(ii) 金融資產減值虧損

本集團就貿易應收款項及按攤銷成本計量之金融資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內可能的違約事件導致的預期信貸虧損；及
- 全期預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能的違約事件導致的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(h) 金融工具—續

(ii) 金融資產減值虧損—續

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按根據合約應付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。然後以與資產原實際利率相若之數貼現差額。

本集團使用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項之虧損撥備，並根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已建立基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他按攤銷成本計量之金融資產而言，預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損計算，惟信貸風險自初步確認起顯著增加時則除外，在此情況下，撥備將根據全期預期信貸虧損計算。

當釐定金融資產之信貸風險自初次確認起是否顯著增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據的資料。此包括根據本集團過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

倘金融資產逾期超過30日，本集團會假設信貸風險顯著上升。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：(1)債務人不大可能在本集團無追索權採取行動(例如：變現抵押品(如持有))的情況下向本集團悉數履行其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過90日。

視乎金融工具的性質，對信貸風險大幅增加之評估乃按個別或共同基準進行。當按共同基準進行評估時，金融工具乃按共同信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)分組。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(h) 金融工具—續

(ii) 金融資產減值虧損—續

本集團認為金融資產於以下情況下屬信貸減值：

- 債務人發生重大財務困難；
- 債務人違反合約，如違約或逾期90日以上；
- 本集團根據其他情況下不會考慮之條款重組貸款或墊款；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；或
- 債務人財務困難導致證券的活躍市場消失。

本集團於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

如有資料顯示債務人出現嚴重財務困難且並無實際收回可能性，則本集團將有關金融資產撇銷。經考慮法律意見（如適用），已撇銷金融資產仍可面臨本集團收回款項程序之強制執行活動。任何所收回的款項均於損益內確認。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）計算。對於非信貸減值金融資產，利息收入根據賬面總值計算。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(h) 金融工具—續

(iii) 金融負債

本集團視乎負債產生之目的將其金融負債分類。按攤銷成本入賬之金融負債初步按公平值扣除直接應佔所產生之成本計量。

按攤銷成本入賬之金融負債

按攤銷成本入賬之金融負債(包括其他應付款項、已收按金及應計費用、應付附屬公司一名非控股股東款項、應付一名關聯方款項及銀行貸款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息支出於損益中確認。

當負債終止確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損於損益中確認。

借貸

借貸初步按公平值扣除直接應佔所產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本入賬；其所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借貸期內以實際利率法於損益中確認。

除非本集團有無條件權利將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月，否則借貸將分類為流動負債。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(h) 金融工具—續

(iv) 實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入或利息開支的一種方法。實際利率是指將金融資產或負債在預計存續期或更短期間內(如適用)的估計未來現金收款額或付款額準確貼現所使用的利率。

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vi) 終止確認

本集團在與金融資產有關之未來現金流量合約權利屆滿，或金融資產已轉讓，且該轉讓根據香港財務報告準則第9號符合終止確認標準時，方終止確認金融資產。

本集團於有關合約所訂明之責任獲解除、取消或到期時，方終止確認金融負債。

(i) 租賃

本集團作為承租人

所有租賃須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟為實體存在會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃之租賃及／或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及租期自開始日期起少於12個月之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(i) 租賃—續

本集團作為承租人—續

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：

- (i) 初步計量租賃負債之金額（見下文有關租賃負債入賬之會計政策）；
- (ii) 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減已收取之任何租賃獎勵；
- (iii) 承租人產生之任何初始直接成本；及
- (iv) 承租人分解及移除相關資產至租賃條款及條件規定狀況將產生之估計成本，惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外。

本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

持作自用之租賃土地及樓宇根據香港會計準則第16號入賬並以成本列賬，並於租賃期內攤銷。租賃協議項下物業導致之使用權資產按折舊成本列賬。

租賃負債

租賃負債按並非於租賃開始日期支付之租賃付款之現值確認。租賃付款採用租賃暗含之利率貼現（倘該利率可輕易釐定）。倘該利率無法輕易釐定，本集團採用本集團之增量借款利率。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(i) 租賃—續

本集團作為承租人—續

租賃負債—續

下列並非於租賃開始日期支付之租賃期內就使用相關資產權利支付之款項被視為租賃付款：

- (i) 固定租賃付款減任何應收租賃優惠；
- (ii) 初步按開始日期之指數或利率計量之浮動租賃付款（取決於指數或利率）；
- (iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期將支付之款項；
- (iv) 倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權之行使價；及
- (v) 倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃之罰款付款。

於開始日期後，本集團透過下列方式計量租賃負債：

- (i) 增加賬面值以反映租賃負債之利息；
- (ii) 減少賬面值以反映作出之租賃付款；及
- (iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，或反映經修訂的實質固定租賃付款。

當本集團修訂其對任何租賃年期的估計（例如，因為其重新評估承租人延長或終止購股權行使的可能性）時，其會調整租賃負債的賬面值以反映於經修訂年期作出的付款，並採用經修訂貼現率貼現。除貼現率維持不變外，租賃負債的賬面值亦於日後租賃付款的可變部分（視乎利率或指數而定）作出相應修訂。在上述兩種情況下，對使用權資產的賬面值作出同等調整，經修訂賬面值於餘下（經修訂）租期內攤銷。倘使用權資產的賬面值調整至零，則任何進一步減少均於損益中確認。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(i) 租賃—續

本集團作為承租人—續

租賃負債—續

當本集團與出租人重新磋商租賃的合約條款時，倘重新磋商結果導致一項或多項其他資產租賃的金額與取得額外使用權的獨立價格相稱，則修改將列作獨立租賃，在所有其他情況下，重新磋商增加租賃範圍（不論是延長租賃期還是延長一項或多項其他租賃資產），租賃負債將採用於修訂日期適用的貼現率重新計量，使用權資產按相同金額調整。除適用於COVID-19相關租金豁免的可行權宜方法（見附註2(a)）外，倘重新磋商導致租賃範圍減少，租賃負債及使用權資產的賬面值將按相同比例減少，以反映租賃的部分或全部終止，而任何差額於損益中確認。其後，租賃負債將進一步調整以確保其賬面值反映重新磋商後的重新磋商付款金額，經修訂的租賃付款按於修訂日期適用的利率貼現，而使用權資產則按相同金額作出調整。

(j) 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整，按報告期末已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。應付或應收當期稅項金額為可反映所得稅相關的不確定因素的預期支付或收取稅項金額最佳估計。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(j) 所得稅—續

遞延稅項資產及負債於綜合財務狀況表中資產或負債之賬面值有別於其稅基時予以確認，惟下列各項產生之差額則除外：

- i) 初始確認商譽
- ii) 初始確認並非業務合併之交易之資產或負債，且交易進行時不會影響會計或應課稅溢利，及
- iii) 投資附屬公司及合營安排（倘本集團能控制差額轉回之時間，且差額在可見將來不大可能撥回）。

遞延稅項資產的確認僅限於很可能有應課稅溢利用於抵銷差額的情況。

就按公平值計量之投資物業產生之遞延稅項資產而言，通過出售而非使用收回的假設未被推翻。

資產或負債之金額乃使用報告日期前已頒佈或實質已頒佈並預計於遞延稅項負債結算時採用之稅率釐定。

倘本集團有關資產或負債稅基、若干交易之可徵稅性或其他稅務相關假設之申報狀況存在不確定性，則本集團：

- 根據可提供較好解決方案預測的方法，考慮不確定的稅項處理是否應單獨或作為一個整體考慮；
- 釐定稅務機關是否有可能接納不確定的稅項處理；及
- 倘不確定稅項處理不可能獲接納，則根據最可能的金額或預計價值（視乎可就不確定性提供較好的解決方案預測者而定）計量稅項不確定性。該項計量須根據假設作出，而該假設乃由各稅務機關對彼等有權檢測的款項作出檢測及盡悉於作出該等檢測時之所有相關資料後作出。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(j) 所得稅—續

遞延所得稅資產及負債僅於本集團有合法可強制執行權利抵銷與同一稅務機關就下列情況徵收的稅項有關之即期稅項資產及負債以及遞延稅項資產及負債時互相抵銷：

- 應課稅的相同集團公司，或
- 不同集團實體於各未來期間預期有大額遞延稅項資產或負債將予結算或回撥時，擬按淨額基準結算即期稅項資產及負債或同時變現資產及結算負債。

所得稅乃於損益中確認，惟該等稅項與於其他全面收益確認的項目有關則除外，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益確認或倘所得稅與直接於權益確認的項目有關，在此情況下，稅項亦直接於權益內確認。

(k) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金及活期銀行存款，以及其他原定到期日為三個月或以下、可隨時兌換為已知現金數額且價值變動風險不大之短期高流動性投資。就編製現金流量表而言，須按要求償還及組成本集團之現金管理一個組成部份之銀行透支亦計入現金及現金等值項目。

(l) 撥備及或有負債

當本集團因過往事件須負上法律或推定責任而可能導致流出經濟利益，且該經濟利益能夠合理估計時，會就未能確定時間或金額之負債確認撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益或該金額未能可靠估計，則該責任將披露為或有負債，惟流出經濟利益之可能性極微則作別論。僅以發生或並無發生一項或多項日後事件方可確定是否存在之可能責任，亦會披露為或有負債，除非流出經濟利益之可能性極微則作別論。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(m) 收益及其他收入確認

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉移至客戶時按反映本集團預期有權就交換該等貨品或服務收取的代價金額確認，代表第三方所收取的金額除外。收益不包括增值稅或其他銷售稅，且為扣除任何交易折扣後所得。

取決於合約條款及適用於該合約之法律，貨品或服務的控制權可隨一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，貨品或服務的控制權乃隨一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同時獲得及享用有關利益；
- 隨著本集團履約而創建或提升客戶所控制之資產；或
- 並無新設對本集團而言具其他用途之資產，而本集團具有可強制執行權利收取迄今已完成履約部分之款項。

倘貨品或服務之控制權隨一段時間轉移，收益乃參考完成履約責任之進度而在合約期間內確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務的控制權的某一時間點確認。

倘合約載有向客戶提供超過一年的貨品或服務轉讓的重大融資利益的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用反映於本集團與客戶之間在合約開始時的獨立融資交易的貼現率進行貼現。倘合約載有向本集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收益包括根據實際利率法合約責任附有的利息支出。就付款與轉讓承諾貨品或服務之間的期限為一年或更短的合約而言，交易價不會使用香港財務報告準則第15號的實際權宜法就重大融資部分的影響作出調整。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(m) 收益及其他收入確認—續

- (i) 向訂約銷售代理、非訂約銷售代理及散客銷售酒店房間之收益經參考相關履約責任的完成進度隨時間確認，因客戶在本集團履約時同時收取及享用本集團履約所提供的利益。
- (ii) 餐飲服務以及雜項銷售之收益在貨品轉移或向客戶提供服務的某一時間點確認，即客戶已收到服務或獲得對貨品的控制權的時間點。
- (iii) 來自洗衣服務收入之收益經參考相關履約責任的完成進度隨時間確認，因客戶在本集團履約時同時收取及享用本集團履約所提供的利益。
- (iv) 來自銷售傢俱及建材之收益在貨品交付並獲客戶驗收的某一時間點確認。一般而言，僅有一項履約責任。發票根據合約條款於30日至60日信貸期內發出。一般而言，僅有一項履約責任。
- (v) 就來自裝修建築服務之收益而言，本集團已釐定，合約被視為僅包含單一履約責任。此外，本集團的履約創建或提升客戶在資產創建或提升時控制的資產。因此，該等合約的收益隨時間確認。根據合約條款，本集團須依據合約在客戶指定場地進行裝修建築服務，本集團的履約創建或提升客戶於本集團履約時控制的資產。故此，來自提供有關裝修建築服務之收益使用輸入法隨時間確認，即根據本集團迄今產生之實際成本與項目之預算成本總額進行之比較估計年內確認的收益。本集團管理層認為，輸入法將中肯描述本集團於香港財務報告準則第15號項下之履約責任。發票根據合約條款發出。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(m) 收益及其他收入確認—續

(v) —續

合約修改(即更改訂單)在客戶批准時予以確認。通常，對裝修建築合約的修改不會作為單獨的合約入賬。合約修改入賬列作猶如現有合約的一部分，因此構成單一履約責任的一部分，在合約修改之日部分達成。合約修改對合約金額以及對本集團計量完全達成履約責任的進度之影響，在合約修改之日確認為收益調整(作為收益的增加或減少)(即收益調整乃按累積追趕基準進行)。尚未商定價格變動的經批准修改及其他申索則按照與可變對價相關的要求入賬，即代價金額按本集團就向客戶轉移貨品或服務而有權獲得者估計。可變代價受到限制，直至於已確認之累計收益金額中極不可能出現重大收益撥回為止。

倘於任何時候完成合約的成本估計超過合約下的代價餘額，則按照虧損性合約的會計政策確認撥備。

(vi) 利息收入乃經考慮結欠本金額及適用利率按時間比例基準確認。

合約資產

合約資產指本集團就本集團已向客戶轉移的貨品或服務而獲取代價的權利，且有關權利尚未成為無條件。合約資產根據香港財務報告準則第9號(「香港財務報告準則第9號」)進行減值評估。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期支付前只需待時間流逝。

客戶保留以確保合約妥為履行的保留金屬於合約資產性質。當符合保留金所附帶的條件時(即缺陷責任期屆滿時)，客戶解除保留金，而有關保留金在性質上已成為貿易應收款項。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(m) 收益及其他收入確認—續

合約負債

合約負債指本集團因已向客戶收取代價（或已到期代價金額），而須向客戶轉讓服務的責任。

倘代價（包括收自客戶的墊款）超出目前根據產出法確認的收益，則本集團就該差額確認合約負債。

確認的資產隨後按與向客戶轉讓有關該資產的貨品或服務一致的系統基準於損益內攤銷。該資產須進行減值審查。

與同一合約有關的合約資產及合約負債按淨額入賬並列報。

(n) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利為預期將於僱員提供相關服務的年度報告期末後十二個月前全數結清的僱員福利（離職福利除外）。短期僱員福利乃於僱員提供相關服務的年內確認。

(ii) 僱員休假權利

僱員享有年假的權利在僱員享有年假時確認，並會就僱員截至報告期末所提供服務而產生的年假的估計負債作出撥備。僱員享有病假及產假的權利於休假時方確認。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(n) 僱員福利—續

(iii) 退休金計劃責任

為遵守強制性公積金(「強積金」)計劃條例，本集團參加一項由獨立強積金服務供應商提供之集成信託計劃。本集團已付及應付之計劃供款均在作出時自損益內扣除。

強積金計劃為一項根據信託安排成立之集成信託計劃，受香港法例監管。強積金計劃之資產與僱主、受託人及其他服務供應商之資產分開持有。本集團及僱員均按照強積金計劃條例向強積金計劃供款(「強積金供款」)。強積金供款一旦支付予強積金計劃之認可受託人，即全數即時屬於僱員之累算權益。以累算權益進行投資所得之投資收入或溢利(扣除由該投資引致之任何損失)亦即時屬僱員所有。

(o) 關聯方

- (a) 倘一名人士或該人士之直系家屬為下列情況，則該人士與本集團有關聯：
 - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司之主要管理層成員。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(o) 關聯方—續

(b) 倘一間實體符合下列任何條件，即與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司與其他方有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或為某集團成員公司之聯營公司或合營企業，而另一實體為該集團之成員公司）。
- (iii) 兩個實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯之實體為僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理層成員。
- (viii) 該實體或本集團屬同一集團之成員公司提供主要管理層成員服務給本集團或本集團之母公司。

一名人士之直系親屬為可能預期於與實體進行交易時將影響該名人士或受該名人士影響之該等家族成員，並包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家屬；
- (ii) 該名人士之配偶或家屬之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或家屬之受養人。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策—續

(p) 借貸成本

收購、建造或製造任何合資格資產所產生之借貸成本於為擬定用途須完成及準備此項資產所需期間被資本化。合資格資產為須經相當長時間方能準備就緒以作擬定用途或出售之資產。其他借貸成本於產生時予以支銷。

當資產開支產生時、借貸成本產生時及準備資產作擬定用途或出售之活動進行時，借貸成本被資本化為合資格資產之成本部分。於大致上完成準備合資格資產作擬定用途或出售之所有必須活動時，借貸成本資本化將會停止。

(q) 分部報告

本集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至本集團業務分部以及檢討該等分部表現之定期內部財務資料，識別營運分部及編製分部資料。向執行董事呈報的內部財務資料中業務部分根據公司的服務線予以釐定。於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團有兩個業務分部，即酒店營運及建材貿易及裝修建築服務。

本集團根據香港財務報告準則第8號報告分部業績所使用的計量政策與根據香港財務報告準則編製的財務報表所使用者相同。

綜合財務報表附註

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時，董事須就未能從其他來源輕易確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及有關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素而作出。實際結果與該等估計不同。

本集團持續檢討該等估計及有關假設。若會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則該修訂於該期內確認；若該修訂影響本期及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之重大判斷

以下為本公司董事於應用本集團之會計政策過程中作出並對綜合財務報表所確認之金額具有最顯著影響之重大判斷，惟該等涉及估計者(見下文)除外。

(a) 持續經營

誠如附註3(b)所解釋，董事已對本集團持續經營能力進行評估，並信納本集團的流動性可維持至下一年度(計及附註3(b)所詳述者)。本公司董事亦認為，本集團將擁有營運資金滿足其在報告期末起計未來十二個月內到期之財務責任。

估計不確定因素之主要來源

於報告期末有關未來之主要假設及估計不確定因素之其他主要來源(可能存在導致於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出大幅調整之重大風險)如下。

(a) 物業、廠房及設備以及投資物業之可使用年期及剩餘價值估計

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備以及投資物業之估計可使用年期及估計剩餘價值。估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備以及投資物業在實際可使用年期及剩餘價值上之過往經驗而釐定。

綜合財務報表附註

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源—續

(a) 物業、廠房及設備以及投資物業之可使用年期及剩餘價值估計—續

當可使用年期及剩餘價值與先前之估計不同時，管理層將修訂折舊開支或將已棄用或出售之技術落後或屬非策略性之資產撇銷或撇減。

(b) 貿易及其他應收款項以及合約資產減值

本集團管理層定期釐定貿易及其他應收款項以及合約資產之減值撥備。該評估乃基於其客戶的信貸記錄、應收款項之賬齡分析及過往結算、現時市況及對債務人特定之前瞻性因素之調整。管理層於各報告日期重估貿易及其他應收款項以及合約資產之減值撥備。

(c) 物業、廠房及設備以及投資物業的減值評估

本集團的物業、廠房及設備以及投資物業主要包括酒店物業及商業物業。於各報告日期或每當情況發生變化時，都會考慮內部和外部信息來源以評估是否存在資產減值的跡象。如果存在這種跡象，則可以公平值減去出售成本及／或使用價值計算（倘合適）來估計資產的可收回金額。酒店物業及商業物業均能夠產生很大程度上獨立於其他資產之現金流入，因此可予釐定酒店物業及商業物業之可收回金額。當資產賬面值超過其可收回金額時，則確認減值虧損以將物業、廠房及設備（就酒店物業而言）以及投資物業（就商業物業而言）減至其可收回金額。該減值虧損會在損益表中確認。在本年度，酒店物業及商業物業須進行減值評估，酒店物業及商業物業的可收回金額按照公平值減去出售酒店物業及商業物業成本釐定。公平值減去出售成本乃基於管理層估計有關酒店物業的估計重售價值得出，而公平值減去出售商業物業成本乃基於物業之市值得出。公平值減去出售成本為第三級公平值計量。

綜合財務報表附註

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源—續

(d) 裝修建築服務項下之合約收益確認

個別項目的合約收益確認取決於管理層經參考迄今就所進行工程產生的合約成本佔合約估計成本總額的比例對隨時間達成建築合約的履約責任(按輸入法計量)的進度估計。隨著合約推進，本集團檢討及修改就每份合約編製的合約收益估計及合約成本。預算合約收入乃根據相關合約所載條款釐定。預算合約成本(主要包括分包開支及材料成本)乃由管理層按涉及的主要承包商、供應商或賣方不時提供的報價及管理層的經驗編製。為維持準確及最新的預算，管理層透過比較預算金額與實際產生金額定期對管理層預算進行檢討。

(e) 於資產收購中所收購可識別資產及負債的確認及公平值

於一組不構成業務的資產被收購時，香港財務報告準則第3號要求收購實體識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，並於收購日期根據其相對公平值將集團成本分配至個別可識別資產及負債。當可識別資產及負債的個別公平值總額有別於交易價格及集團資產包括初步按成本及成本以外金額計量的可識別資產及負債(如初步確認時按其公平值計量的金融工具)，交易價格分配至所收購的可識別資產及所承擔的負債。任何初步確認時按成本以外金額計量的可識別資產或負債按適用香港財務報告準則指定金額(即倘為金融工具，則為公平值)初步計量。實體首先從集團交易價格扣除分配至初步按成本以外金額計量的資產及負債的金額，其後透過於收購日期根據其相對公平值分配剩餘交易價格釐定餘下可識別資產及負債的成本。

綜合財務報表附註

6. 分部資料

(a) 經營分部資料

本公司執行董事為本集團之主要營運決策人，審閱本集團之內部報告以評估表現及分配資源。管理層根據本公司執行董事審閱用於作出戰略決策之報告釐定經營分部。

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團有兩個可報告分部。由於各業務提供不同服務及所需業務策略不同，故各分部之管理工作均獨立進行。以下概述本集團各可報告分部的營運：

- 酒店營運—非訂約銷售代理及散客之酒店房間出租、餐飲收入、雜項銷售及洗衣服務收入(扣除折扣)
- 建材貿易及裝修建築服務—供應傢俱及建材以及提供設計及裝修建築服務

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度之分部收益及業績：

	酒店營運		建材貿易及 裝修建築服務		總計	
	二零 二三年 千港元	二零 二二年 千港元	二零 二三年 千港元	二零 二二年 千港元	二零 二三年 千港元	二零 二二年 千港元
外部收益	44,702	27,515	81,660	-	126,362	27,515
分部除稅前溢利/(虧損)	(17,545)	(29,173)	2,794	-	(14,751)	(29,173)
利息收益	35	-	1	-	36	-
利息開支	(2,071)	(932)	(116)	-	(2,187)	(932)
廠房及設備折舊	(19,420)	(18,096)	(1,828)	-	(21,248)	(18,096)
使用權資產折舊	-	-	(4,077)	-	(4,077)	-
貿易應收款項減值虧損 (撥備)/撥回	10	1,010	(491)	-	(481)	1,010
所得稅抵免/(開支)	10,504	(2,039)	(388)	-	10,116	(2,039)
可報告分部資產	430,565	412,295	65,940	-	496,505	412,295
可報告分部負債	(127,402)	(100,600)	(56,943)	-	(184,345)	(100,600)
添置非流動資產	4,280	8,973	14,821	-	19,101	8,973

綜合財務報表附註

6. 分部資料—續

(a) 經營分部資料—續

可報告分部損益、資產及負債對賬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
可報告分部除稅前虧損	(14,751)	(29,173)
投資物業減值虧損	(7,215)	(4,600)
投資物業折舊	(3,482)	(3,622)
其他行政開支	(8,473)	(5,026)
其他收益	17	–
除稅前虧損	(33,904)	(42,421)
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
可報告分部資產	496,505	412,295
未分配企業資產		
— 投資物業	101,666	112,363
— 其他應收款項	222	1,184
— 若干現金及現金等值項目	3,963	10,367
綜合資產總值	602,356	536,209
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
可報告分部負債	(184,345)	(100,600)
未分配企業負債		
— 應付一名非控股股東款項	(6,414)	(6,414)
— 其他應付賬款及應計款項	(11,578)	(5,382)
— 遞延稅項負債	(808)	(673)
綜合負債總額	(203,145)	(113,069)

綜合財務報表附註

6. 分部資料—續

(b) 地域分部資料

下表提供本集團外部客戶收益及非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)分析。

	按客戶位置劃分 的外部收益		按資產位置劃分 的非流動資產	
	二零 二三年 千港元	二零 二二年 千港元	二零 二三年 千港元	二零 二二年 千港元
香港	125,501	27,515	495,294	512,378
澳門	861	-	-	-
	126,362	27,515	495,294	512,378

(c) 主要客戶資料

來自佔本集團總收益10%或以上的各主要客戶的收益載列如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶A	28,625	-
客戶B	15,129	-
	43,754	-

綜合財務報表附註

7. 收益及其他收入

本集團之收益指提供服務所得收入，包括來自無合約銷售代理及散客之酒店房間出租所得收入、餐飲收入、雜項銷售及洗衣服務收入(扣除折扣)以及建築服務。

於下表中，收益乃按主要地域市場、所提供的主要服務及確認收益時間作出分拆。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益		
香港酒店業務		
—向無合約銷售代理及散客的 酒店房間銷售	39,607	22,911
—餐飲收入	4,642	4,279
—雜項銷售	79	22
—洗衣服務收入	374	303
	44,702	27,515
建材貿易及裝修建築營運		
—建材及傢俱貿易	65,977	—
—裝修建築服務	15,683	—
	81,660	—
收益總額	126,362	27,515
主要地域市場		
—香港	125,501	27,515
—澳門	861	—
收益總額	126,362	27,515
確認收益時間		
—隨時間	55,664	23,214
—於某一時點	70,698	4,301
收益總額	126,362	27,515

綜合財務報表附註

7. 收益及其他收入—續

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	38	—
出售物業、廠房及設備收益	507	—
政府補助(附註)	404	300
雜項收入	118	—
	1,067	300
	127,429	27,815

附註：本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度自香港特別行政區政府獲得政府補助404,000港元(二零二二年：300,000港元)，並於其他收入項下直接確認為酒店業務營運補助。

下表提供有關來自客戶合約之合約資產及合約負債之資料。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
合約資產(附註18)	660	—
合約負債(附註21)	(5,980)	(1,044)
	(5,320)	(1,044)

綜合財務報表附註

7. 收益及其他收入—續

合約資產主要與本集團就提供裝修工程相關收益對報告日期已完工但未開具發票的工程獲取代價之權利有關。合約資產於該等權利成為無條件時轉撥至應收款項。此情況一般於本集團向客戶開具發票時發生。

合約負債主要與就酒店房間銷售向散客收取的預付代價以及裝修建築服務有關。截至二零二三年三月三十一日止年度，28,943,000港元之合約負債已確認為年內達成履約義務之收益，當時參考完全達成進度隨時間向客戶提供的酒店房間銷售。

未達成之履約責任

於二零二三年三月三十一日，本集團現有合約項下剩餘履約責任獲分配之交易價格總額約為92,000,000港元（二零二二年：無）。該金額指預期日後自建築合約及與客戶就建材及傢俱銷售訂立之買賣協議確認之收益。本集團將於日後工程竣工或建材及傢俱所有權之控制權轉移至客戶時確認預期收益。預期該等事項將於未來12個月內發生。

8. 融資成本

融資成本包括下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行貸款利息(附註20)	1,836	932
應付一名關聯方款項的利息	235	—
租賃負債利息	116	—
銀行費用	691	405
	<u>2,878</u>	<u>1,337</u>

綜合財務報表附註

9. 除所得稅前虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除所得稅前虧損已扣除／(計入)		
下列各項：		
提供服務之成本	82,044	18,856
核數師酬金	1,320	750
物業、廠房及設備折舊	21,248	18,096
投資物業折舊	3,482	3,622
使用權資產折舊	4,077	—
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	(507)	1
或然代價公平值變動	2,076	—
員工成本(包括附註13所披露之 董事酬金)		
—薪金及津貼(附註)	33,725	23,822
—退休福利成本	1,258	957

附註：薪金及津貼中包括截至二零二三年三月三十一日止年度根據香港特區政府因應COVID-19大流行在防疫抗疫基金下推出的保就業計劃授予的一次性補貼2,233,000港元(二零二二年：無)。本集團須將補貼用於支付僱員工資，且在補貼期內不得實施裁員。概無與該政府補貼相關的未履行條件或義務。

10. 所得稅(抵免)／開支

(a) 於綜合損益及其他全面收益表內之稅項金額指：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項—香港利得稅		
年內撥備		
—按16.5%	394	8
遞延稅項(附註24)	(10,369)	2,174
所得稅(抵免)／開支	(9,975)	2,182

綜合財務報表附註

10. 所得稅(抵免)／開支—續

- (b) 本年度之所得稅(抵免)／開支與本集團除所得稅前虧損之對賬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除所得稅前虧損	(33,904)	(42,421)
按適用稅率16.5% (二零二二年：16.5%)徵稅	(5,594)	(6,999)
不能扣稅之開支之稅務影響	4,572	3,495
無須徵稅之收入之稅務影響	(370)	—
未確認暫時差額之稅務影響	15	561
未確認未動用稅項虧損之 稅務影響	878	5,122
動用先前未確認稅項虧損	(476)	—
確認過往年度未確認稅項虧損及 暫時差額產生的遞延稅項	(9,030)	—
其他	30	3
所得稅(抵免)／開支	(9,975)	2,182

於二零二三年三月三十一日，本集團可供用於抵銷未來溢利之估計未動用稅項虧損為約191,437,000港元(二零二二年：172,920,000港元)，須經香港稅務局同意。該結餘可無限期結轉。已就約88,156,000港元(二零二二年：無)之虧損確認遞延稅項資產，前提是相關稅項利益可能透過未來應課稅利潤變現。由於未來溢利流不可預測，故未就餘下約103,281,000港元(二零二二年：172,920,000港元)確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

11. 股息

本公司於本年度並無派付或宣派任何股息(二零二二年：無)。

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據下列數據計算：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本公司擁有人應佔年度虧損	(23,765)	(44,406)

股份數目

每股基本虧損所依據之 普通股加權平均股數(千股)	1,966,387	1,966,387
-----------------------------	-----------	-----------

由於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度均無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

綜合財務報表附註

13. 董事及高級管理人員之酬金

- (a) 本年度已付或應付各董事(亦視為本公司主要管理人員)之酬金如下：

董事姓名	薪金、津貼 袍金 千港元	及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	總計 千港元
截至二零二三年 三月三十一日止年度					
<u>執行董事</u>					
倫耀基	-	-	-	-	-
吳子浩(i)	65	-	3	40	108
吳家傑(ii)	16	-	-	-	16
	81	-	3	40	124
<u>獨立非執行董事</u>					
謝炯全	180	-	-	50	230
吳鴻瑞(i)	146	-	-	40	186
劉樹勤	180	-	-	50	230
趙式浩(ii)	29	-	-	-	29
	535	-	-	140	675
總計	616	-	3	180	799

附註：

- (i) 吳子浩先生及吳鴻瑞先生於二零二三年一月二十日辭任。
- (ii) 吳家傑先生及趙式浩先生於二零二三年一月二十日獲委任。

綜合財務報表附註

13. 董事及高級管理人員之酬金—續

- (a) 本年度已付或應付各董事(亦視為本公司主要管理人員)之酬金如下：—續

董事姓名	薪金、津貼 袍金及實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	總計 千港元
截至二零二二年 三月三十一日止年度				
執行董事				
倫耀基	-	-	-	-
吳子浩	80	-	3	133
	80	-	3	133
獨立非執行董事				
謝炯全	180	-	50	230
吳鴻瑞	180	-	50	230
劉樹勤	180	-	50	230
	540	-	150	690
總計	620	-	200	823

(b) 五位最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士並不包括任何董事(二零二二年：零位董事)，其酬金已於上文披露。五位(二零二二年：五位)人士之酬金載列如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金及其他福利	5,656	2,640
強積金供款	86	90
	5,742	2,730

綜合財務報表附註

13. 董事及高級管理人員之酬金—續

(b) 五位最高薪酬人士—續

五位(二零二二年：五位)人士之酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零二三年	二零二二年
零至1,000,000港元	4	5
1,000,000港元至3,500,000港元	1	–
	<u>5</u>	<u>5</u>

- (c) 年內，概無向任何董事或五位最高薪酬人士支付或應付任何酬金，作為吸引加盟或加盟本集團後之獎勵或作為離職補償(二零二二年：無)。年內，概無董事或任何最高薪酬人士放棄或同意放棄任何酬金(二零二二年：無)。

綜合財務報表附註

14. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	傢俬、裝置 及器材 千港元	總計 千港元
成本			
於二零二一年四月一日	686,275	8,837	695,112
添置	–	8,973	8,973
出售	–	(26)	(26)
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	686,275	17,784	704,059
收購附屬公司	–	5,209	5,209
添置	–	4,457	4,457
出售	–	(1,977)	(1,977)
於二零二三年三月三十一日	686,275	25,473	711,748
累計折舊及減值			
於二零二一年四月一日	278,800	7,173	285,973
年度支銷	17,157	939	18,096
於出售時撥回	–	(25)	(25)
於二零二二年三月三十一日 及二零二二年四月一日	295,957	8,087	304,044
年度支銷	17,157	4,091	21,248
於出售時撥回	–	(1,815)	(1,815)
於二零二三年三月三十一日	313,114	10,363	323,477
賬面淨值			
於二零二三年三月三十一日	373,161	15,110	388,271
於二零二二年三月三十一日	390,318	9,697	400,015

於二零二三年三月三十一日，本集團之酒店物業位於香港，並已抵押予一間銀行，作為本集團獲授75,292,000港元（二零二二年：81,740,000港元）貸款之抵押（附註20）。

綜合財務報表附註

15. 投資物業

	租賃土地 千港元	商業物業 千港元	總計 千港元
成本			
於二零二一年四月一日、 二零二二年三月三十一日、 二零二二年四月一日及 二零二三年三月三十一日	12,000	168,802	180,802
累計折舊及減值			
於二零二一年四月一日	4,075	56,142	60,217
年度支銷	301	3,321	3,622
減值虧損	-	4,600	4,600
於二零二二年三月三十一日 及二零二二年四月一日	4,376	64,063	68,439
年度支銷	302	3,180	3,482
減值虧損	-	7,215	7,215
於二零二三年三月三十一日	4,678	74,458	79,136
賬面淨值			
於二零二三年三月三十一日	7,322	94,344	101,666
於二零二二年三月三十一日	7,624	104,739	112,363

於二零二三年三月三十一日，本集團之商業物業位於香港，並已抵押予一間銀行，作為本集團獲授38,114,000港元（二零二二年：無）貸款之抵押（附註20）。

結餘指本集團以中期租賃於香港持有的一幅農地及按中期租賃位於香港的商業物業。本集團仍未決定該土地的未來用途及現時持有物業作資本增值。

於二零二三年三月三十一日，租賃土地公平值約為24,700,000港元。公平值由獨立專業合資格估值師萊坊測量師行有限公司參考作為可觀察輸入數據之同類物業之近期市場價格釐定。於報告期末，本集團認為無需為租賃土地作出減值。

綜合財務報表附註

15. 投資物業—續

租賃土地公平值根據同類物業市場可觀察可資比較價格(介於每平方呎67港元至307港元)釐定，並主要計及位置、分區及許可土地用途、可到達性、面積及周邊情況作出調整。價格越高，公平值越高。公平值基於未經調整報價以外並經可觀察市場數據驗證之可觀察輸入數據，因此屬於第3層級。

於二零二三年三月三十一日，商業物業公平值約為95,500,000港元。公平值由獨立專業合資格估值師萊坊測量師行有限公司參考作為可觀察輸入數據之同類物業之近期市場價格釐定。可收回金額乃根據公平值減出售成本，約為94,344,000港元。於報告期末，由於香港商業物業市場因截至二零二三年三月三十一日止年度COVID-19疫情之負面影響而轉差，確認減值虧損7,215,000港元。

商業物業公平值根據同類物業市場可觀察可資比較價格(介於每平方呎48,011港元至53,476港元)釐定，並主要計及位置、面積、樓層、視野及落成年份作出調整。價格越高，公平值越高。公平值基於未經調整報價以外並經可觀察市場數據驗證之可觀察輸入數據，因此屬於第3層級。

上述估值乃按市場價值基準進行。市場價值被界定為「在進行適當之市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易」。

綜合財務報表附註

16. 存貨

存貨指餐飲及貿易貨品。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
酒店營運		
— 消耗品	129	122
建材貿易及零售		
— 在途商品	1,244	—
	1,373	122

17. 貿易及其他應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項	41,789	4,712
減：減值虧損撥備(附註a)	(5,031)	(4,550)
	36,758	162
應收保留金(附註b)	2,082	—
按金、預付款項及其他應收款項	15,977	2,165
	54,817	2,327

綜合財務報表附註

17. 貿易及其他應收款項—續

附註(a)：

就酒店營運而言，本集團給予其貿易客戶之平均信貸期為一週(二零二二年：一週)。預期所有貿易應收款項將於一年內收回。就建築業務而言，本集團給予其貿易客戶之信貸期最多為2個月。於報告期末之貿易應收款項(基於發票日期)之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期	24,179	–
30日內	6,916	162
超過30日但少於60日	2,153	–
超過60日但少於90日	3,915	–
超過90日	4,626	4,550
	41,789	4,712
減：第(i)及(ii)項減值虧損撥備	(5,031)	(4,550)
	36,758	162

- (i) 酒店營運分部下，於二零二三年三月三十一日，個別減值貿易應收款項計入呆賬撥備4,540,000港元(二零二二年：4,550,000港元)。個別減值應收款項與超過90日尚未償還的發票有關，管理層於本年度評定預期僅有一部分貿易應收款項將予收回。正常情況下，除由按金抵押的該等應收款項外，本集團並未就該等應收款項持有任何抵押品。年內，呆賬撥備變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於四月一日	4,550	5,560
年內減值虧損撥回	(10)	(1,010)
於三月三十一日	4,540	4,550

綜合財務報表附註

17. 貿易及其他應收款項—續

附註(a):—續

- (ii) 建材貿易及裝修建築分部下，貿易應收款項乃根據共同信貸風險特徵分組。正常情況下，除由按金抵押的該等應收款項外，本集團並未就該等應收款項持有任何抵押品。年內，呆賬撥備變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於四月一日	—	—
年內已確認減值虧損	491	—
於三月三十一日	491	—

下表載列有關本集團根據賬齡分析、採用撥備矩陣分別按到期日期及等級劃分之貿易應收款項之信貸風險的資料：

於二零二三年三月三十一日	未逾期	逾期		逾期		總計
		逾期 但少於 30日內	逾期 但少於 60日	逾期 但少於 60日	逾期 超過 90日	

酒店營運

預期虧損率(%)	0.00%	—	—	—	100.00%	
賬面總值(千港元)	480	—	—	—	4,540	5,020
預期信貸虧損(千港元)	—	—	—	—	4,540	4,540

建材貿易及裝修建築服務

信貸評級	A組	B組	總計
預期虧損率(%)	0.00%	1.81%	
賬面總值(千港元)	9,605	27,163	36,768
預期信貸虧損(千港元)	—	491	491

綜合財務報表附註

17. 貿易及其他應收款項—續

附註(a)：—續

於二零二二年三月三十一日	未逾期	逾期		逾期		總計
		30日內	但少於60日	60日	但少於90日	
酒店營運						
預期虧損率(%)	0.00%	-	-	-	100.00%	
賬面總值(千港元)	162	-	-	-	4,550	4,712
預期信貸虧損(千港元)	-	-	-	-	4,550	4,550

酒店營運分部下，於二零二三年及二零二二年三月三十一日，本集團採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於到期日期或信貸評級將具相似虧損模式之多個客戶分部分組。該算法反映貨幣的時間價值及於報告日期有關過往事項、現況及未來經濟狀況的預測可得之合理及可靠資料。

建材貿易及裝修建築分部下，於二零二三年三月三十一日，本集團採用違約概率法進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於信貸評級將具相似虧損模式之多個客戶分部分組。該算法反映貨幣的時間價值及於報告日期有關過往事項、現況及未來經濟狀況的預測可得之合理及可靠資料。

附註(b)：

本集團通常同意以總合約金額5%作為保留金，當中一半普遍於實際完成證書發出後發放，而餘下部分將於保修期後發放。本集團通常向其客戶提供自項目實際完成日期起計一至兩年的保修期。於保修期屆滿後，客戶將於合約指定期限內提交保修證書並支付保留金。本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備。減值虧損並不重大。

綜合財務報表附註

18. 合約資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
合約資產(賬面總值)		
裝修建築服務	660	–

合約資產(扣除同一份合約有關的合約負債)於提供建築服務期間確認為本集團就所提供及未開票服務收取代價的權利，原因為該等權利須待客戶接納本集團未來履約後，方可作實。合約資產於該等權利成為無條件時轉撥至貿易應收款項。本集團一般於發出進度證書／發票時將其合約資產轉撥至貿易應收款項。

由於本集團預期會於正常經營週期內變現合約資產，故本集團將該等合約資產分類為流動資產。

本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備。減值虧損並不重大。

19. 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項(附註a)	12,944	–
應計費用	9,614	6,794
已收按金(附註b)	6,110	1,724
其他應付款項(附註c)	2,966	475
	31,634	8,993

綜合財務報表附註

19. 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用—續

- (a) 於年末之本集團貿易應付款項(基於發票日期)之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一個月內	12,900	—
超過一個月但兩個月內	44	—
	<u>12,944</u>	<u>—</u>

- (b) 結餘指根據年度客房銷售合約向合約代理收取的按金，而有關代理須預付一個月客房費用作為按金。
- (c) 其他應付款項主要指有關作酒店日常營運的租賃物業裝修的應付款項698,000港元及建築服務的應付銷售佣金647,000港元。

本公司董事認為，其他應付款項及應計費用的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

20. 銀行貸款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有抵押及有擔保：		
銀行分期貸款(附註a及d)	–	1,665
銀行循環貸款(附註b及d)	–	80,075
銀行定期貸款(附註c、d及e)	113,406	–
	113,406	81,740
流動部分(附註e及f)	38,406	81,740
非流動部分(附註e及f)	75,000	–
	113,406	81,740

- (a) 銀行分期貸款以港元計值，按參考香港銀行同業拆息之浮動利率計息。於截至二零二三年三月三十一日止年度，銀行分期貸款已獲悉數償還，其實際利率為每年0.88厘(二零二二年：每年0.76厘)。貸款以本集團酒店物業之第一法定押記作為抵押。
- (b) 於二零二零年九月二十三日，本集團獲一間香港銀行機構授出循環貸款銀行融資100,000,000港元。該銀行循環貸款為已動用之銀行融資部分，以港元計值，按參考銀行釐定之銀行同業拆息(「銀行同業拆息」)之浮動利率計息。於截至二零二三年三月三十一日止年度，銀行循環貸款獲悉數償還，其實際利率為每年3.48厘(二零二二年：每年1.54厘)。貸款以本集團酒店物業之第一法定押記作為抵押。

綜合財務報表附註

20. 銀行貸款—續

- (c) 於二零二三年三月三十一日，銀行定期貸款38,000,000港元及75,000,000港元分別以本集團商業物業及酒店物業之第一法定押記作為抵押，按參考香港銀行同業拆息之浮動利率計息。銀行定期貸款之實際利率分別為每年4.96厘及每年4.55厘。
- (d) 所有銀行貸款亦以本公司提供之企業擔保、本公司董事控制之一間關聯公司提供之企業擔保以及本公司一名董事提供之個人擔保作為抵押。
- (e) 於二零二三年三月三十一日，根據貸款協議所載償還時間表須於報告期末後一年以上償還，並設有按要求償還條款的賬面值為38,000,000港元的銀行定期貸款，已根據香港詮釋第5號財務報表呈報—借款人對載有按要求償還條款之有期貸款之分類，被分類為於二零二三年三月三十一日的流動負債。
- (f) 根據貸款協議所載之計劃還款日期，有關貸款的應還款額如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按要求或一年內	406	81,740
一年後但不超過兩年	2,000	—
兩年後但不超過五年	111,000	—
	113,406	81,740
載有按要求償還條款之一年期後 償還之銀行貸款之賬面值 (列示於流動負債項下) (附註e)	38,000	—

綜合財務報表附註

21. 合約負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
合約負債產生自：		
散客的酒店房間銷售	304	1,044
裝修建築服務	1,993	–
建材貿易	3,683	–
	5,980	1,044

影響合約負債金額之一般付款條款如下：

散客的酒店房間銷售

本集團會向訂立以下酒店住宿期之客戶預收一次性款項：(i)酒店住宿少於3天之非常住客戶；及(ii)按週及按月收取酒店住宿收入之常住客戶。無論完成進度或相關履約義務何時通過，該等合約負債會終止確認，相關金額會確認為收益。預計合約負債結餘會於下個財政年度確認為收益。

綜合財務報表附註

21. 合約負債—續

裝修建築服務及建材貿易

本集團要求若干客戶預付相當於合約總額5%至50%的按金，當本集團於項目開始前收到按金，合約負債即會於合約開始時產生，直至全額按金從每月進度款中按比例扣除為止。

合約負債變動

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於四月一日	1,044	796
因年內確認於年初計入合約負債的 收益而導致合約負債減少	(1,044)	(796)
因年內確認因就酒店營運預收客戶 付款而計入合約負債的收益而導致 合約負債減少	(28,943)	(14,779)
因就酒店營運預收客戶付款而 導致合約負債增加	29,247	15,823
因建築服務預付款而 導致合約負債增加	5,676	—
於三月三十一日	5,980	1,044

綜合財務報表附註

22. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.02港元之普通股		
於二零二一年四月一日、二零二二年 三月三十一日、二零二二年四月一日 及二零二三年三月三十一日	3,000,000,000	60,000
已發行及繳足：		
每股面值0.02港元之普通股		
於二零二一年四月一日、二零二二年 三月三十一日、二零二二年四月一日 及二零二三年三月三十一日	1,966,387,866	39,328

所有已發行股份在各方面享有同等權利，包括股息、投票及資本相關之所有權利。

23. 儲備

(i) 股份溢價

結餘指按較每股面值為高之價格發行股份所產生之溢價。

(ii) 實繳盈餘

誠如於二零零八年九月五日本公司百慕達律師所告知，因根據股本重組註銷股本而產生之進賬可經股東於股東特別大會批准後，用於將進賬計入本公司實繳盈餘賬(此乃本公司之可分派儲備)等方式。

綜合財務報表附註

23. 儲備—續

(iii) 本公司儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二一年 四月一日	204,834	129	104,874	37,840	347,677
本年度虧損及 全面收益總額	-	-	-	(284)	(284)
於二零二二年 三月三十一日及 二零二二年 四月一日	204,834	129	104,874	37,556	347,393
本年度溢利及 全面收益總額	-	-	-	2,888	2,888
於二零二三年 三月三十一日	204,834	129	104,874	40,444	350,281

24. 遞延稅項負債

已確認遞延稅項負債及於本年度及過往年度變動之詳情如下：

	稅項虧損 千港元	加速折舊 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日	(2,862)	15,566	12,704
扣除自損益(附註10(a))	-	2,174	2,174
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日 (計入)／扣除自損益(附註10(a))	(2,862) (11,683)	17,740 1,314	14,878 (10,369)
於二零二三年三月三十一日	(14,545)	19,054	4,509

綜合財務報表附註

25. 關聯方交易

於二零二三年三月三十一日，董事認為，本公司之最終控股公司乃為於英屬處女群島註冊成立之Winland Stock (BVI) Limited。

本公司與其附屬公司間之交易已於綜合賬目時對銷，並無於本附註內披露。除於綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團與其他關聯方之交易詳情於下文披露。

(a) 於本年度，本集團與關聯方進行以下交易：

與關聯方關係	交易類型	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
董事控制的公司	利息開支	235	–

(b) 應付附屬公司一名非控股股東之款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 應付一名董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

25. 關聯方交易—續

(d) 主要管理人員之補償

主要管理人員(只包括董事)於本年度之酬金如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金、津貼及實物福利	796	820
退休福利計劃供款	3	3
	<u>799</u>	<u>823</u>

已付或應付主要管理人員(只包括董事)酬金介乎下列範圍：

	人數	
	二零二三年	二零二二年
零至1,000,000港元	5	5

綜合財務報表附註

26. 本公司財務狀況表

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之權益	27	397,046	389,296
流動資產			
按金及預付款項		184	127
現金及銀行結餘		1,300	6,785
		1,484	6,912
流動負債			
其他應付款項及應計費用		312	636
應付附屬公司款項		8,609	8,851
		8,921	9,487
流動負債淨額		(7,437)	(2,575)
資產淨值		389,609	386,721
權益			
股本	22	39,328	39,328
儲備	23(iii)	350,281	347,393
權益總額		389,609	386,721

代表董事會

倫耀基
董事

吳家傑
董事

綜合財務報表附註

27. 於附屬公司之權益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非上市股份，按成本	500	500
應收附屬公司款項(附註(a))	396,727	388,977
	397,227	389,477
減：減值虧損撥備	(181)	(181)
	397,046	389,296

- (a) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及實質代表本公司以類似股本貸款形式於附屬公司之權益，惟應收一間附屬公司款項188,000,000港元按香港銀行同業拆息加1.4厘年利率計息則除外。
- (b) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

27. 於附屬公司之權益—續

於二零二三年三月三十一日，主要附屬公司之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立及 營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本詳情	本公司所持實際權益		主要業務
			直接	間接	
奮耀有限公司	香港	已繳股本2港元	-	100%	酒店業務
策略發展有限公司	香港	已繳股本 100港元	-	51%	物業持有
Goodnews Investments Limited	英屬處女群島 （「BVI」）	每股面值1美元 之1股普通股	100%	-	投資控股
堡超有限公司	香港	已繳股本2港元	-	100%	物業持有
永倫中國酒店有限公司	香港	已繳股本1港元	-	100%	自助洗衣 服務
永倫灝祥有限公司	香港	已繳股本 100港元	-	51%	建築服務

上表列載本公司董事認為對本集團年度業績有重大影響，或構成本集團資產重大部份之本公司附屬公司。列載其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

28. 非控股權益

策略發展有限公司(「策略發展」)，一間本公司擁有51%股權的附屬公司，擁有重大非控股權益。

於集團內公司間對銷前，有關策略發展非控股權益之財務資料概述如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
截至三月三十一日止年度		
收益	-	-
本年度虧損	335	400
本年度全面虧損總額	335	400
分配予非控股權益之本年度虧損	164	197
經營活動所得／(所用)之淨現金流量	1	(1)
現金及現金等值項目之增加／(減少) 淨額	1	(1)
於三月三十一日		
流動資產	61	61
非流動資產	7,321	7,623
流動負債	(13,719)	(13,682)
負債淨額	(6,337)	(5,998)
累計非控股權益	(3,105)	(2,941)

綜合財務報表附註

29. 或有負債

於批准該等綜合財務報表日期，本公司已就向其附屬公司授出之銀行融資向一家銀行提供總額約224,500,000港元(二零二二年：101,665,000港元)之金融擔保。於二零二三年三月三十一日，該等附屬公司已動用約113,406,000港元(二零二二年：81,740,000港元)。本公司董事認為，有關債務將不會令帶來經濟利益之資源外流。

本公司並無就該等擔保確認任何遞延收入，因為公平值並不重大且其交易價格為零。本公司並無於本公司於二零二三年三月三十一日之財務報表內確認任何撥備，原因是董事認為擔保持有人因拖欠還款而向本公司作出催繳要求之可能性極低。

30. 租賃

根據香港財務報告準則第16號作出之披露

本集團

租賃業務(以承租人身份)之性質

本集團於營運所在司法權區租用多項物業。租賃付款於取得物業租約時全額支付。

(i) 使用權資產

使用權資產按相關資產類別劃分之賬面淨值分析如下：

	二零二三年 三月三十一日 千港元	二零二二年 三月三十一日 千港元
按折舊成本列賬並 扣除減值虧損 分類為物業、廠房及 設備之酒店物業	373,161	390,318
分類為投資物業之商業物業	94,344	104,739
分類為投資物業之租賃土地	7,322	7,624
分類為使用權資產之 自用租賃物業	5,357	—
	<u>480,184</u>	<u>502,681</u>

綜合財務報表附註

30. 租賃—續

根據香港財務報告準則第16號作出之披露—續

本集團—續

租賃業務(以承租人身份)之性質—續

(i) 使用權資產—續

	酒店物業 千港元	商業物業 千港元	租賃土地 千港元	自用 租賃物業 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日	407,475	112,660	7,925	-	528,060
折舊	(17,157)	(3,321)	(301)	-	(20,779)
減值虧損	-	(4,600)	-	-	(4,600)
於二零二二年 三月三十一日及 二零二二年四月一日	390,318	104,739	7,624	-	502,681
收購附屬公司(附註38)	-	-	-	9,434	9,434
折舊	(17,157)	(3,180)	(302)	(4,077)	(24,716)
減值虧損	-	(7,215)	-	-	(7,215)
於二零二三年 三月三十一日	373,161	94,344	7,322	5,357	480,184

本集團之酒店物業、商業物業及租賃土地乃按中期租賃持有，租期介於50年至75年，位於本集團進行主要業務活動地香港。

於二零二三年三月三十一日，本集團賬面總額分別為約373,161,000港元及94,344,000港元(二零二二年：390,318,000港元及104,739,000港元)之酒店物業及商業物業已予抵押，以取得授予本集團之一般銀行融資。

綜合財務報表附註

30. 租賃—續

根據香港財務報告準則第16號作出之披露—續

本集團—續

租賃業務(以承租人身份)之性質—續

(ii) 租賃負債

本集團擁有辦公場所租賃合約。辦公場所租賃的租期一般為兩年半至三年，租期內的租賃付款為固定。

	千港元
於二零二二年四月一日	—
收購一間附屬公司(附註38)	9,729
租賃付款	(3,993)
於二零二三年三月三十一日	5,736

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分類為：		
即期部分	4,240	—
非即期部分	1,496	—
	5,736	—

日後租賃付款的到期情況如下：

二零二三年 三月三十一日	日後 租賃付款 千港元	利息 千港元	現值 千港元
於一年內到期	4,294	54	4,240
於一至兩年內 到期	1,498	2	1,496
	5,792	56	5,736

綜合財務報表附註

31. 產生自融資活動的負債對賬

	銀行貸款 (附註20) 千港元	應付一名 董事款項 (附註25(c)) 千港元	應付一名 關聯方款項 (附註25(a)) 千港元
於二零二一年四月一日	61,676	-	-
融資現金流量變動：			
提取銀行貸款	30,000	-	-
償還銀行貸款	(9,944)	-	-
已付利息	(924)	-	-
	19,132	-	-
其他支出：			
利息開支	932	-	-
於二零二二年 三月三十一日及 二零二二年四月一日	81,740	-	-
融資現金流量變動：			
提取銀行貸款	133,000	-	-
償還銀行貸款	(101,665)	-	-
來自一名董事之墊款	-	118,420	-
向一名董事還款	-	(88,420)	-
來自一名關聯方之墊款	-	-	75,000
向一名關聯方還款	-	-	(75,000)
已付利息	(1,505)	-	(235)
	29,830	30,000	(235)
其他支出：			
利息開支	1,836	-	235
於二零二三年 三月三十一日	113,406	30,000	-

綜合財務報表附註

32. 資本承擔

本集團於報告日期之承擔如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收購物業、廠房及設備之承擔	-	5,284

33. 資本風險管理

本集團之資本管理目標為確保本集團有能力持續經營，以為股東帶來回報及為其他利益相關者帶來利益，並保持最理想之資本架構以減少資本成本。

本集團之資本架構包括債務（包括附註20披露之銀行貸款及應付一名董事款項），減去現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔之權益（包括分別於附註22及23披露之股本及儲備）。

本集團之管理層定期對資本架構進行檢討。作為該項檢討之一部份，管理層會考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據管理層之建議，本集團將透過支付股息、發行新股份及發行新債或償還現有債務，平衡整體資本架構。兩年間的宗旨及政策均沒有改變。

於報告期末，資本負債比率如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
債務	143,406	81,740
現金及現金等值項目	(50,212)	(21,382)
	93,194	60,358
權益	399,211	423,140
債務與權益比率	23.34%	14.26%

綜合財務報表附註

34. 財務風險管理

在本集團日常業務過程中由本集團之金融工具所產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。本集團透過下述之財務管理政策及常規限制該等風險。一般而言，本集團就風險管理推行保守策略。本集團並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖之用，亦無持有或發行衍生金融工具作交易用途。

(a) 信貸風險

本集團之主要金融資產為現金及銀行結餘及貿易應收款項。

本集團之信貸風險主要源自債務人違約產生之應收款項。於綜合財務狀況表呈列之有關金額已扣除應收呆賬撥備。倘過往事項、經濟狀況之現況及未來預測評估產生預期信貸虧損，則作出減值撥備。

就貿易應收款項而言，個別信貸評估乃針對需要超過一定金額的信貸的所有客戶進行。該等評估側重於客戶的信用記錄，並考慮客戶特定的資料以及與客戶運營的經濟環境有關的資料。本集團對貿易客戶的財務狀況進行持續的信用評估。

有關本集團貿易應收款項產生的信貸風險的進一步量化披露載於附註17。

(b) 流動資金風險

本集團內個別經營實體負責其本身之現金管理，包括將現金盈餘作短期投資及借入貸款以滿足預期現金需求，惟倘借貸超過若干預先釐定授權之水平，則須獲本公司董事會批准。

本集團之政策為定期監控流動資金需求及其是否遵守貸款契約，確保維持足夠現金儲備及獲主要金融機構承諾給予足夠集資途徑，以滿足其短期及長期流動資金需求。

綜合財務報表附註

34. 財務風險管理—續

(b) 流動資金風險—續

下表詳細載列本集團之非衍生金融負債於報告日期末之餘下合約期限。有關合約期限乃基於合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算之利息付款，或如屬浮息則根據於報告期末之現行利率計算)及本集團須償還之最早日期。

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	一年內或 按 要求 償還 千港元	多於一年 但少於兩年 千港元	多於兩年 但少於五年 千港元
二零二三年					
貿易及其他應付 款項、已收按金 及應計費用	31,634	31,634	31,634	-	-
租賃負債	5,736	5,792	4,294	1,498	-
應付或然代價	5,072	5,072	-	5,072	-
應付附屬公司一名 非控股股東款項	6,414	6,414	6,414	-	-
應付一名董事款項	30,000	30,000	30,000	-	-
銀行貸款	113,406	128,222	41,457	5,324	81,441
	192,262	207,134	113,799	11,894	81,441
二零二二年					
其他應付款項、已收 按金及應計費用	8,993	8,993	8,993	-	-
應付附屬公司一名 非控股股東款項	6,414	6,414	6,414	-	-
銀行貸款	81,740	81,740	81,740	-	-
	97,147	97,147	97,147	-	-

綜合財務報表附註

34. 財務風險管理—續

(b) 流動資金風險—續

董事認為銀行定期貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。此評估乃經考慮本集團之財務狀況、本集團遵守貸款契約情況、並無發生違約事項及本集團先前均根據預定還款日期準時還款而作出。

根據貸款之條款，合約未貼現付款如下：

	賬面值 千港元	合約未 貼現現金 流量總額 千港元	一年內 或按要 求償還 千港元	多於 一年但 少於兩年 千港元	多於 兩年但 少於五年 千港元
二零二三年三月 三十一日	113,406	133,027	5,187	7,168	120,672
二零二二年三月 三十一日	81,740	81,742	81,742	–	–

(c) 利率風險

本集團承受之利率風險主要與本集團之浮息銀行貸款有關。本集團借貸之利率及還款條款於附註20披露。本集團之政策為就借貸爭取最優惠利率。

綜合財務報表附註

34. 財務風險管理—續

(c) 利率風險—續

敏感度分析

於二零二三年三月三十一日，在所有其他變量維持不變之情況下，據估計，倘利率整體上升／下降50個基點，本集團之年度虧損會增加／減少而保留溢利會減少／增加約599,000港元（二零二二年：341,000港元）。

以上敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生，並已應用於計算當日已存在之未償還貸款承受之利率風險而釐定。上升或下降50個基點代表管理層對直至下一年度報告日期間利率之合理可能變動所進行之評估。分析按與二零二二年所用之相同基準進行。

(d) 貨幣風險

集團公司各成員公司主要於其當地之司法權區經營業務，大部份交易以業務之功能貨幣結算，因此並無面臨因外幣匯率變動而產生之重大風險。

(e) 公平值估計

除應付代價按二零二三年三月三十一日之公平值列賬外，所有其他金融工具均按與其於二零二三年及二零二二年三月三十一日之公平值無重大差異之金額列賬。

綜合財務報表附註

35. 金融資產及金融負債之分類概要

本集團於二零二三年及二零二二年三月三十一日確認之金融資產及金融負債之賬面值可分類為以下項目：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按攤銷成本列賬之金融資產		
貿易及其他應收款項淨額	53,804	1,517
現金及銀行結餘	50,212	21,382
	104,016	22,899
按攤銷成本列賬之金融負債		
貿易及其他應付款項、已收按金及 應計費用	31,634	8,993
租賃負債	5,736	–
應付附屬公司一名非控股股東款項	6,414	6,414
應付一名董事款項	30,000	–
銀行貸款	113,406	81,740
按公平值計入損益之金融負債		
應付或然代價	5,072	–
	192,262	97,147

於二零二三年及二零二二年三月三十一日，本集團及本公司按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、租賃負債、應付附屬公司一名非控股股東款項、應付一名董事款項及銀行貸款。董事認為，財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

35. 金融資產及金融負債之分類概要—續

應付或然代價的公平值分類為公平值層級第三級。釐定第三級金融工具的公平值計量使用的估值技術及重大不可觀察輸入數據以及關鍵可觀察輸入數據與公平值之間的關係載列如下。

有關第三級公平值計量的資料

於二零二三年三月三十一日，應付或然代價的公平值使用溢利預測估計。估值技術採用介乎16%至50%的毛利率作為關鍵不可觀察輸入數據。於二零二三年三月三十一日，公平值計量與毛利率呈正相關。在所有其他變量維持不變之情況下，據估計，毛利率上升／下降2%將導致本集團收入減少／增加約2,102,407港元。

基於重大不可觀察輸入數據（第三級）按公平值列賬的金融工具對賬如下：

	二零二三年 千港元
於年初	
添置(附註38)	2,996
公平值變動(附註9)	2,076
於年末	5,072

年內並無等級之間的轉撥。

36. 董事於交易、安排或合約之重大權益

除本報告附註25「關聯方交易」所披露者外，本公司董事或其關聯實體於財政年度並無直接或間接於已訂立或存續且對本公司業務屬重要之交易、安排或合約中擁有重大權益(二零二二年：無)。

37. 訴訟

於二零零八年，本公司之全資附屬公司永倫按揭有限公司（「永倫按揭」）向一名獨立第三方借款人（「借款人」）提供貸款，抵押品為一項物業（「抵押物業」），其後借款人無法償還貸款。於二零零九年七月十日，借款人與獨立第三方買家（「買家」）訂立臨時買賣協議，向借款人之關聯公司租回抵押物業。租金按金及墊付首月租金合共4,550,000港元（「該金額」）已自銷售所得款項結餘中扣除，其組成贖回款項之一部分。抵押物業之買賣於二零零九年十二月十七日完成，該物業未被租回，惟買家拒絕退還該金額。

於二零一五年七月，永倫按揭向香港高等法院（「高等法院」）對買家展開法律行動（高等法院訟案二零一五年第1509號），以追討該金額。自二零二零年十月十四日起已進行完整審訊，於二零二零年十二月三十日，高等法院對永倫按揭作出判決（「判決」），並責令其支付訴訟買家產生的法律費用的85%（「費用命令」）。本集團就其自身的法律費用計提撥備並計入行政及其他營運開支，且於向本集團法律顧問進行諮詢後就費用命令項下應付的金額作出評估，以反映其於費用命令下的責任。

於二零二一年一月二十六日，永倫按揭就判決向上訴法庭發出上訴通知書（上訴法庭民事上訴二零二一年第26號）（「上訴」）。法律費用計作行政及其他營運開支，以反映截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度就判決下的費用命令所產生的顧問及律師費。

於二零二三年三月三十一日，經進一步考慮上訴及訴訟整體涉及的好處及風險後，本集團認為不進行上訴符合本集團利益，並向買家提出全面和解，以終止上訴及履行費用命令。雙方已達成和解方案，並經法院批准。根據和解方案，除根據費用命令（其撥備已於上一財政年度作出）向買家支付法律費用以及終止上訴前涉及的有限法律費用外，本集團根據達成的和解方案毋須作出進一步撥備。

綜合財務報表附註

38. 收購一間附屬公司

於二零二二年三月九日，本集團就收購永倫灝祥有限公司（「永倫灝祥」，主要於香港從事供應傢俱及建材以及提供設計及裝修建築服務）與一名獨立第三方簽訂協議，而收購將分兩批完成。第一批已於二零二二年四月八日完成，涉及本集團收購永倫灝祥已發行股本的51%，代價約3,595,000港元以現金支付。第二批將於二零二五年三月三十一日完成，或然代價約為2,996,000港元。此外，代價包括轉讓永倫灝祥應付本集團的股東貸款。

根據買賣協議，第二批之代價設定為溢利的倍數，該溢利預測用於計量或然代價的價值並將以現金結算。

此外，上述或然代價中，根據香港財務報告準則，倘終止僱傭則自動沒收付款的或有付款安排為合併後服務的報酬。由於協議特別規定，倘售股股東於二零二五年三月三十一日前結束或終止與本集團的僱傭關係，則代價按永倫灝祥的資產淨值計算。因此，合併後服務的報酬5,072,000港元將不會作為收購事項的或然代價計入。於二零二二年四月八日至二零二三年三月三十一日期間，合併後服務的報酬約1,691,000港元計入綜合全面收益表中行政及其他營運開支。

董事認為該收購事項實質上為資產收購，而非業務合併，因此直接將相關資產及負債按其各自的收購價值綜合計入本集團於交易完成日期的綜合財務報表。

綜合財務報表附註

38. 收購一間附屬公司—續

於收購日期，收購對象可識別資產及負債的公平值為：

	千港元
物業、廠房及設備	5,209
使用權資產	9,434
按金	1,677
現金及現金等值項目	101
應計費用	(101)
應付股東款項	(7,060)
租賃負債	(9,729)
	(469)

	千港元
代價公平值	
現金代價	3,595
或然代價(附註(i))	2,996
永倫灝祥應收本集團之股東貸款	(7,060)
	(469)

現金代價	3,595
減：去年預付之代價	(1,000)
已收購現金及現金等值項目	(101)
收購時產生之現金流出淨額	2,494

概無產生遞延稅項影響。

附註： (i) 於二零二三年三月三十一日，應付或然代價之公平值重新計量為約5,072,000港元，公平值變動約2,076,000港元計入綜合全面收益表中「行政及其他營運開支」。

綜合財務報表附註

38. 收購一間附屬公司—續

應付或然代價變動如下：

	二零二三年 千港元
於四月一日	
收購附屬公司	2,996
公平值變動(附註9)	2,076
	<u>5,072</u>

39. 綜合財務報表之批准

綜合財務報表已於二零二三年六月二十八日獲董事會批准。

財務概要

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
業績					
截至三月三十一日止年度					
收益	126,362	27,515	24,490	43,541	72,195
虧損及全面收益總額	(23,929)	(44,603)	(43,517)	(70,818)	1,105
本公司擁有人應佔虧損 及全面收益總額	(23,765)	(44,406)	(43,263)	(70,661)	1,267
資產及負債					
於三月三十一日					
資產總值	602,356	536,209	557,976	565,835	653,865
負債總額	203,145	(113,069)	(90,233)	(54,575)	(71,787)
非控股權益	3,105	2,941	2,744	2,490	2,333
本公司權益持有人 應佔權益	402,316	426,081	470,487	513,750	584,411

主要物業資料

本集團於二零二三年三月三十一日之主要物業之資料如下：

酒店物業

地址	類別	租賃年期	本集團所佔權益
香港 新界 青衣 青衣路1號 藍澄灣 酒店第二座	商業	中期租賃	100%

土地

地址	佔地面積 (平方呎)	約滿年份	本集團所佔權益
香港 新界 西貢 丈量約份 243號 (若干地段)	164,420	二零四七年	51%

商業物業

地址	類別	租賃年期	本集團所佔權益
香港 夏慤道16號 遠東金融中心 47樓 4701室	商業	中期租賃	100%

