



遠東酒店實業有限公司

股份代號:37



年報
2011

目錄

	頁次
公司資料	2-3
董事簡介	4-6
董事總經理兼行政總裁報告書	7-8
董事會報告書	9-15
企業管治報告	16-19
獨立核數師報告書	20
綜合全面收益表	21
綜合財務狀況表	22-23
公司財務狀況表	24-25
綜合權益變動報表	26
綜合現金流量表	27-28
綜合財務報表附註	29-85
本集團擁有之主要物業表	86-87
財務概況	88

本年報之翻譯如有任何錯漏，應以英文為準。

公司資料

註冊地點

香港

董事會

執行董事

邱德根，J.P. (主席)

邱達偉，B.A. (董事總經理兼行政總裁)

邱達文，B.A. (副董事總經理)

邱美琪，LL.B.

非執行董事

邱裘錦蘭，J.P.

邱達生，M.A.

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

邱達成，B.A.

邱達根，B.Sc.

獨立非執行董事

葉成慶，J.P.

吳永鏗

蔡偉石，MH, J.P.

公司秘書

鄧崇基，CPA, FCCA

法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

授權代表

邱達偉，B.A.

鄧崇基，CPA, FCCA

公司資料

審核委員會

葉成慶，J.P.
邱達根，B.Sc.
吳永鏗
蔡偉石，MH, J.P.

薪酬委員會

邱達偉，B.A
吳永鏗
蔡偉石，MH, J.P.

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

香港灣仔港灣道1號會展廣場
辦公大樓23樓2308室

股份登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

證券交易所

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市

股份代號

0037

網址

www.tricor.com.hk/webservice/00037

董事簡介

董事會

執行董事

邱德根先生，J.P. (主席)

八十六歲。他於一九七九年獲委任為本公司董事及董事會主席。他是遠東集團創辦人。他亦為Far East Consortium International Limited (股份代號：35)及遠東控股國際有限公司(股份代號：36)之董事會主席。邱先生具有超逾五十年物業投資及發展、娛樂及旅遊業務運作、酒店控股及管理、金融及銀行業務之經驗。邱先生為中國第六屆至第九屆之全國政協委員；仁濟醫院創辦人及自一九六八年為公益金之名譽副會長；新界總商會創辦人及永久榮譽主席；彼於一九六六年創辦裘錦秋中學，迄今仍為該校之主席。他乃邱裘錦蘭女士之丈夫，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生、邱達文先生及邱達根先生之父親。

邱達偉先生，B.A. (董事總經理兼行政總裁)

四十五歲。他於一九八九年加入本公司並獲委任為董事。他亦為遠東控股國際有限公司(股份代號：36)之非執行董事。他擁有多年經營遊樂場及娛樂事業之豐富經驗。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐及邱達成先生之弟，邱達文先生及邱達根先生之兄。

邱達文先生，B.A. (副董事總經理)

四十四歲。他於二零一零年五月六日獲委任為本公司董事及副董事總經理。他畢業於英國劍橋大學。他亦為遠東控股國際有限公司(股份代號：36)之非執行董事。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生及邱達偉先生之弟，邱達根先生之兄。

邱美琪小姐，LL.B.

五十四歲。她於一九八九年加入本公司並獲委任為董事。她畢業於英國白金漢大學，並取得法律學士學位。她擁有多年香港、中國及海外之娛樂、電視及電影事業之豐富經驗。她乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之女，邱達生先生及邱達昌先生之妹，邱達成先生、邱達偉先生，邱達文先生及邱達根先生之姊。

董事簡介

非執行董事

邱裘錦蘭女士，J.P.

七十一歲。她於一九七九年加入本公司並獲委任為董事。她亦為Far East Consortium International Limited (股份代號：35)之非執行董事。她自一九七五年擔任香港女童軍總會之名譽副會長。她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。她乃新界婦孺福利會之創辦人及榮譽主席。她是裘錦秋中學委員會成員及校監，及九龍婦女福利會會長。她自一九八二年成為上海市政治協商會議常務委員會委員。自一九九七年，她擔任香港各界婦女會聯合協進會之名譽副會長。她乃邱德根先生之夫人，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生，邱達文先生及邱達根先生之母親。

邱達生先生，M.A.

六十歲。他於一九七四年加入遠東集團，並於一九七九年獲委任為董事。他畢業於劍橋大學，並持有榮譽經濟碩士學位。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生，邱達文先生及邱達根先生之兄。

邱達昌先生，丹斯里拿督，B.SC.

五十七歲。他於一九七五年加入遠東集團，並於一九七九年獲委任為本公司董事。他持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。他為知名商人，擁有逾三十年房地產經驗，並於酒店發展方面具備豐富的行政經驗。他於中國內地、香港、日本、馬來西亞、新加坡及澳洲等地發展事業，透過增長及收購為其成功之道。他於一九七八年擔任Far East Consortium Limited (Far East Consortium International Limited (股份代號：35)之前身)之董事總經理。他分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為Far East Consortium International Limited之副主席兼行政總裁。

他熱心公益，公職良多，包括現任「香港明天更好基金信託人委員會」委員及「駐港部隊軍民同樂會」前主席。彼亦為「羣力資源中心」、「香港總商會」、「工商專業政改動力」及「香港地產建設商會」成員。在馬來西亞，彼於一九九七年及二零零五年分別獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜及更高的「丹斯里拿督」榮譽名銜。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生之弟，邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生，邱達文先生及邱達根先生之兄。

董事簡介

邱達成先生，B.A.

五十二歲。他於一九七九年加入本公司並獲委任為董事。他積極參與中國、新加坡及馬來西亞之業務發展。他是Far East Consortium International Limited (股份代號:35)之執行董事及遠東控股國際有限公司(股份代號:36)之執行董事。他亦為倫敦上市公司Fortune Oil Plc.之非執行董事。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生及邱美琪小姐之弟，邱達偉先生，邱達文先生及邱達根先生之兄。

邱達根先生，B.SC.

三十六歲。他於一九九六年加入本公司並獲委任為董事。他於一九九六年畢業於美國加利福尼亞州Pepperdine University並獲得商業管理學士學位。他亦為遠東控股國際有限公司(股份代號:36)之董事總經理兼行政總裁。他亦為香港上市公司商會之常務副主席，香港軟件行業協會會長，創新科技協會副會長，中華全國青年聯合會委員會成員，河南省青年聯合會副主席，中國人民政治協商會議上海市委員及香港數碼文化創意產業聯盟召集人。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生，邱達偉先生及邱達文先生之弟。

獨立非執行董事

葉成慶先生，J.P.

五十六歲。葉先生於一九九七年三月三十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。他持有香港大學之法律學士學位及香港城市大學頒授仲裁及紛爭解決文學碩士學位。他為香港執業律師逾二十年。葉先生為濱海投資有限公司(股份代號:8035)之獨立非執行董事。

吳永鏗先生

五十八歲。吳先生於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。他為香港執業會計師及天健(香港)會計師事務所有限公司之董事總經理。吳先生亦為另一間於香港上市的公司(申銀萬國(香港)有限公司(股份代號:218))董事會之獨立非執行董事。

蔡偉石先生，MH, J.P.

六十二歲。蔡先生於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。他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，於一九九五年至一九九八年為香港廣播事務管理局委員。他曾為職業安全健康局副主席。他現為能源諮詢委員會成員、消費者委員會委員、廣州市政協委員及香港中華總商會會董。

董事總經理兼行政總裁報告書

業績

本人向全體股東報告截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團股東應佔經審核綜合溢利5,380,682港元(2010：8,711,838港元)。

董事會不建議派發本年度之股息。

業務回顧及展望

長洲華威酒店整體營業額與上年度同期比較增加7%。客房收入增加19%，而飲食部收入則保持平穩。此增加乃主要由於中國內地旅客持續增長及各項節日推廣所致，如二零一零年復活節推廣。我們的銷售團隊將繼續開拓及發展中國、本地及海外市場。

北京華威公寓酒店的營業額與上年度同期比較增加29%。此增加乃主要由於在二零一零年十一月，出租了數層給一間中國本地公司。

再者，於報告期終日，投資物業公平值增加約20,890,000港元。

在證券投資及買賣方面，本集團錄得溢利約1,000,000港元。

於本年度，本集團出售其兩個投資物業，完成交易日期分別為二零一零年十二月一日及二零一一年四月二十六日。出售事項所得款項淨額約為31,400,000港元，擬用於為本集團提供營運資金。

於二零一零年九月初，邱達根先生(本公司之非執行董事)，涉嫌於遠東控股國際有限公司(股份代號：0036)之業務運作上違反包括香港法例第32章《公司法》第157H(2)(a)條之罪行而被香港警務處商業罪案調查科控告。根據到目前為止董事會獲悉之資料，邱達根先生現仍獲准保釋。董事會相信上述事宜不會對本公司造成任何影響。

本集團將不時物色有投資潛力的投資機會，從而擴闊本集團之收入來源。

僱員

本集團員工約100人。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。本公司亦會酌情發放花紅予表現良好之員工，以茲鼓勵及獎賞。

董事總經理兼行政總裁報告書

財務活動

於二零一一年三月三十一日，本集團之銀行貸款餘額為50,406,795港元(2010：67,793,482港元)及未運用透支額4,000,000港元(2010：4,000,000港元)。

於二零一一年三月三十一日，本集團並無任何外匯合約、利息與貨幣掉期合約或其他金融衍生工具。

於二零一一年三月三十一日，股東資金總額約302,000,000港元(2010：約296,000,000港元)。故此，本集團於二零一一年三月三十一日之負債與資本比率(總銀行貸款數額對股東資金總額)為17%(2010：23%)。

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，二零一一年六月二十四日

董事會報告書

董事會將本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年三月三十一日止年度經審核之財務報表及董事會報告書送呈各股東省覽。

主要業務

本公司之業務為投資控股及提供公司管理服務給附屬公司。各主要附屬公司，聯營公司及共同控制實體之業務分別載於綜合財務報表附註第 15、16 及 17 項。

業績及溢利分配

本集團本年度之業績載於第 21 頁之綜合全面收益表內。

董事會不建議派發股息。

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 26 頁綜合權益變動報表及綜合財務報表附註第 34 項。

物業、機器及設備

本集團及本公司之物業、機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註第 13 項。

投資物業

本集團之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註第 14 項。

物業

本集團於二零一一年三月三十一日擁有之主要物業詳情載於本年報第 86 頁至 87 頁。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告書

董事

本公司於本年度及截至刊發本年報日期止之董事為：

執行董事

邱德根先生(主席)

邱達偉先生(董事總經理兼行政總裁)

邱達文先生(副董事總經理)

(於二零一零年五月六日委任)

邱美琪小姐

非執行董事

邱裘錦蘭女士

邱達生先生

邱達昌先生

邱達成先生

邱達根先生

獨立非執行董事

葉成慶先生

吳永鏗先生

蔡偉石先生

替任董事

陳志興先生(邱德根先生之替任董事)

(於二零一零年十一月二十六日辭任)

根據本公司之組織章程細則第78及79項，三份之一董事任期屆滿，依章告退，彼等均符合資格並願意膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第78及79項，邱達昌先生、邱美琪小姐、葉成慶先生及吳永鏗先生諸位任期屆滿，將在應屆股東週年大會上依章告退。邱達昌先生不會膺選連任董事，而其他三位人士均符合資格並願意膺選連任。

每位非執行董事之任期，乃直至其根據本公司之組織章程細則每年告退為止之期限。

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，而本公司亦認為獨立非執行董事屬獨立人士。

董事簡介

本公司董事之簡介載於本年報第4頁至6頁。

董事會報告書

董事於股份及相關股份之權益

於二零一一年三月三十一日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（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(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計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)依據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	持有已發行普通股股數			總數	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益		
邱德根先生	12,491,424	-	108,901,052 (附註1)	121,392,476	24.83%
邱達偉先生	12,394,000	-	78,430,299 (附註2)	90,824,299	18.58%
邱裘錦蘭女士	188,000	-	-	188,000	0.04%
邱達生先生	12,172,800	-	22,277,033 (附註3)	34,449,833	7.05%
邱達昌先生	3,144,627	-	-	3,144,627	0.64%
邱美琪小姐	676,240	-	5,000,000 (附註4)	5,676,240	1.16%

附註：

- (1) 上述 108,901,052 股股份中，(i) 邱德根先生全資擁有之多間私人公司共持有 100,939,842 股，當中包括由 Achimax Limited 持有之 72,182,400 股，(ii) Far East Consortium International Limited 之全資附屬公司遠東發展有限公司則持有 295,210 股，而 (iii) 遠東控股國際有限公司之全資附屬公司 Brentford Investments Inc. 則持有 7,666,000 股。邱德根先生是以上公司之控權股東。
- (2) 該 78,430,299 股股份，由邱達偉先生全資擁有之公司 Energy Overseas Ltd. 持有。
- (3) 該 22,277,033 股股份，由邱達生先生全資擁有之多間私人公司持有。
- (4) 該 5,000,000 股股份，由邱美琪小姐全資擁有之一間私人公司持有。

董事會報告書

(b) 董事於相聯法團之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	所持普通股股數	佔相聯法團 已發行股本 之百分比
邱達偉先生	長倉	卓貴發展有限公司	50	50%

卓貴發展有限公司乃邱達偉先生及本公司共同持有。

(c) 本公司購股權

於二零零七年六月一日採納符合上市規則的購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註第45項。董事持有之購股權如下：

授讓人類別	於二零一一年 三月三十一日		行使價 港元	授出日期	行使期	
	持有之 購股權股數				由	至
獨立非執行董事						
葉成慶先生	1,000,000	0.282	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019	
吳永鏗先生	1,000,000	0.282	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019	
蔡偉石先生	1,000,000	0.282	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019	
僱員總數	5,000,000	0.282	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019	
	1,500,000	0.265	24/02/2010	24/02/2010	23/02/2020	
	<u>9,500,000</u>					

於截至二零一一年三月三十一日止年度，並無購股權根據購股權計劃授出、行使或到期。

除上文所披露外，於二零一一年三月三十一日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被計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)依據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於二零一一年四月十五日，本公司授予邱達偉先生以每股0.2498港元之行使價認購本公司合共4,500,000股股份之購股權。

董事會報告書

購股權計劃

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註第45項。

購買股份或債券之安排

除上文購股權所披露外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司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券而獲取利益。

董事於重大合約之權益

部份契約土地及樓宇乃由一間附屬公司所擁有，而其業權則以一間由邱德根先生及其家族（「邱氏家族」）所控制公司之名義註冊登記，作為該附屬公司之信託人。

除上述所披露外，截至本年度結算日或於本年度任何時間，本公司或其附屬公司概無訂立董事於其中直接或間接擁有重大權益之合約。

董事之服務合約

本公司董事與本公司或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。

主要股東

除於「董事於股份及相關股份之權益」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或本公司主要行政人員所知悉，於二零一一年三月三十一日，以下人士或公司（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或就該等股本擁有任何購股權：

股東姓名	身份	持有已發行 普通股股數	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
Achiemax Limited (附註1)	實益擁有人	72,182,400	14.77%
Energy Overseas Ltd. (附註2)	實益擁有人	78,430,299	16.04%

附註：

1. 邱德根先生及邱達成先生為Achiemax Limited之董事。
2. Energy Overseas Ltd. 乃由邱達偉先生全資擁有並擔任董事之公司。

董事會報告書

除上文所披露外，於二零一一年三月三十一日及據董事或本公司主要行政人員所知悉，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或就該等股本擁有任何購股權。

主要供應商及客戶

本集團五大供應商佔本集團年內總採購額不足42%。

本集團五大客戶佔本集團年內總銷售額不足29%。

僱員及薪酬政策

本集團員工約100人。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。本集團亦會酌情發放花紅予表現良好之員工，以茲鼓勵及獎賞。

企業管治

本公司所採納之企業管治常規原則報告載於年報第16頁至第19頁。

審核委員會

本公司之審核委員會成員包括獨立非執行董事及非執行董事。

審核委員會之主要責任包括審閱及監察本集團之財務申報制度、財務報表及內部監控程序。

足夠公眾持股量

根據市場消息及本公司董事理解，在此年報發佈日，本公司保持上市規則指定之公眾持股量。

僱員酬金政策

本公司已根據常規守則所載規定成立薪酬委員會，並訂定書面職權範圍。薪酬委員會主要負責制訂本集團全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議。

本公司採納一項購股權計劃，旨在鼓勵董事及合資格參與者及其他顧問，有關詳情載於綜合財務報表附註第45項。

董事會報告書

董事進行證券交易之標準守則

董事會已採納有關董事進行證券交易的新操守準則，其條款並不比載於標準守則的上市公司董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準寬鬆。董事確認，於截至二零一一年三月三十一日止年度內，並無違反標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則所載標準。

核數師

在即將舉行之股東週年大會上，將提出重新委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

董事總經理兼行政總裁

邱達偉

香港，二零一一年六月二十四日

企業管治報告

致力維持企業管治水平

本公司致力維持有關法定及監管標準，並緊守企業管治之原則，強調透明、獨立、問責、負責及公平。本公司之董事會及高級管理人員確保存在有效之自我監管常規，以保障本公司股東之利益。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載《企業管治常規守則》（「常規守則」）條文之原則。

董事會

董事會之主要職責為制訂長遠企業策略、監督本集團之管理層、評估本集團之績效及評核其能否達至董事會定期訂立之目標。董事會直接向股東負責，並負責編製賬目。

董事會由十二名董事組成，彼等之詳情載於本年報「董事簡介」內。董事中四名為執行董事、五名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。該八名非執行董事均具備豐富而廣泛之金融、規管及營商經驗與技巧，有助本集團實踐有效的策略管理。執行董事不得從事與本集團業務產生競爭之任何其他業務，並須（主席除外）貢獻彼等所有正常商業活動時間處理本集團業務及事宜。

有關董事會之構成，請參閱載於本年報「董事會報告書」內。

主席及董事總經理兼行政總裁分別由邱德根先生及邱達偉先生出任，彼等之功能與職責互相獨立並備有書面說明。

主席負責與董事會共同制訂集團策略及政策。

董事總經理兼行政總裁負責管理本集團之策略方針、投資者關係、企業與投資者溝通、收購合併與融資事宜。

本公司已收到三名獨立非執行董事根據上市規則所要求之獨立身份確認，並承認彼等之獨立身份。

企業管治報告

董事會於截至二零一一年三月三十一日止年度內共舉行四次會議。下表列出個別董事出席董事會情況：

	出席會議次數	出席率
執行董事		
邱德根(主席)	0/4	0%
邱達偉(董事總經理兼行政總裁)	4/4	100%
邱達文(副董事總經理) (於二零一零年五月六日委任)	0/4	0%
邱美琪	0/4	0%
非執行董事		
邱裘錦蘭	0/4	0%
邱達生	0/4	0%
邱達昌，丹斯里拿督	0/4	0%
邱達成	0/4	0%
邱達根	3/4	75%
獨立非執行董事		
葉成慶	2/4	50%
吳永鏗	2/4	50%
蔡偉石	1/4	25%
替任董事		
陳志興先生(邱德根先生之替任董事) (於二零一零年十一月二十六日辭任)	0/4	0%

企業管治

董事會僅就基本政策作出決策，例如本集團之整體策略、政策及業務計劃，較具體的考慮則交由各個董事委員會及管理層負責。管理層負責本集團之業務營運，實行董事會制訂之政策並決定日常業務的有關事宜。

董事會已根據常規守則設立審核委員會及薪酬委員會，該等委員會大部分成員均為獨立非執行董事。

於截至二零一一年三月三十一日止年度內，除關於董事之服務任期偏離了常規守則A.4.1條文外，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之常規守則之規定。

本公司現在的非執行董事沒有固定任期，此點偏離了常規守則A.4.1條文之規定。然而，根據本公司之組織章程細則第78及第79項，所有本公司董事均需於股東週年大會輪值告退。因此，本公司認為已採取充份措施以確保本公司之企業管治水平並不較常規守則之要求寬鬆。

企業管治報告

內部監控

董事會全面負責維持本集團良好而有效之內部監控制度。本集團之內部監控制度包括明確之管理架構及其相關權限以協助達致業務目標、保障資產以防未經授權使用或處置、確保適當保存會計賬冊及記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或刊發，並確保遵守相關法例及規例。

與股東溝通

董事會採納公開及透明之溝通政策，並鼓勵向公眾作出全面披露，作為提升企業管治方法之一。董事會旨在向本公司股東及公眾人士提供所需資料，由彼等自行評價本公司。

核數師酬金

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司核數師收取約850,000港元作為核數費用(二零一零年：約800,000港元)。

董事進行證券交易之標準守則

董事會已採納有關董事進行證券交易的新操守準則，其條款並不比載於附錄十標準守則的上市公司董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準寬鬆。董事確認，於截至二零一一年三月三十一日止年度內，並無違反標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則所載標準。

董事就財務報表承擔之責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔責任。財務部受本公司之合資格會計師監督，而在該部門協助下，董事確保本集團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財務報表。

本公司核數師就財務報表作出申報之責任聲明載於本年報「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常規守則有關部分所載之條文一致。

審核委員會已跟管理層審閱本集團採納的會計原則及慣例，並商討審計、內部監控，及財務申報事項，其中包括審閱財務報表。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事，分別為葉成慶先生、吳永鏗先生、蔡偉石先生及一名非執行董事邱達根先生組成。

企業管治報告

審核委員會之主要責任包括審閱及監察本集團之財務申報制度、財務報表及內部監控程序。委員會亦擔任董事會與本公司核數師在集團審核範圍事宜內之重要橋樑。

本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告及截至二零一一年三月三十一日止年度之年報，已由審核委員會審閱並向董事會作出推薦建議，以待其批准。

於截至二零一一年三月三十一日止財政年度內審核委員會共舉行了兩次會議。下表列出個別審核委員會委員出席情況：

	出席會議次數	出席率
葉成慶	2/2	100%
吳永鏗	2/2	100%
蔡偉石	1/2	50%
邱達根	1/2	50%

薪酬委員會

本公司已根據常規守則所載規定成立薪酬委員會，並訂定書面職權範圍。委員會由兩位獨立非執行董事，吳永鏗先生、蔡偉石先生及本公司之董事總經理兼行政總裁邱達偉先生組成。薪酬委員會主要負責制訂本集團全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議。

薪酬委員會之職權範圍與常規守則有關部分所載之條文一致。概無董事參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會於截至二零一一年三月三十一日止財政年度內共舉行了一次會議。下表列出個別薪酬委員會會員出席情況：

	出席會議次數	出席率
邱達偉	1/1	100%
吳永鏗	1/1	100%
蔡偉石	0/1	0%

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致遠東酒店實業有限公司各位股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第21頁至85頁遠東酒店實業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)之綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一一年三月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定,編製綜合財務報表,以使綜合財務報表作出真實而公平之反映,並落實董事認為必要之相關內部監控,以使綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對該等綜合財務報表作出意見。我們之報告僅按照香港公司條例第141條,為股東(作為一個團體)而編制,並不為其他任何目的。我們並不會就本報告之內容向任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平之反映相關之內部監控,以在各種情況下設計適當之審核程序,但並非為對公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性,以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信,我們所獲得之審核憑證是充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年三月三十一日之財務狀況,以及 貴集團至該日止年度之溢利及現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一一年六月二十四日

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港元	二零一零年 港元
收益	5	30,955,911	26,938,036
銷售成本		(32,327,871)	(30,262,380)
總虧損		(1,371,960)	(3,324,344)
其他盈利及虧損	6	1,814,632	5,019,769
投資物業之公平值增加		20,885,416	25,804,748
行政費用		(15,882,972)	(16,122,951)
財務成本	7	(1,440,157)	(1,632,787)
攤佔聯營公司業績		609,767	838,587
攤佔共同控制實體業績		1,265,150	(64,492)
除稅前溢利	8	5,879,876	10,518,530
稅項	11	(499,194)	(1,806,692)
本年度可歸屬於本公司擁有人之溢利		5,380,682	8,711,838
本年度其他全面收益(開支)			
換算海外業務之匯兌差額		645,283	(110,446)
本年度可歸屬於本公司擁有人之全面收益總額		6,025,965	8,601,392
每股盈利	12		
基本		1.10仙	1.78仙
攤薄		1.10仙	1.78仙

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一零年 三月三十一日 港元 (重編)	二零零九年 四月一日 港元 (重編)
非流動資產				
物業、機器及設備	13	90,897,768	95,795,688	102,658,087
投資物業	14	66,479,120	99,881,420	104,022,140
於聯營公司權益	16	1,174,741	1,764,974	1,926,387
於共同控制實體權益	17	1,830,336	565,186	—
應收共同控制實體貸款	19	8,706,948	8,432,315	—
可供出售之投資	20	159,188,314	159,188,314	159,188,314
繪畫	21	4,220,000	4,220,000	3,800,000
		332,497,227	369,847,897	371,594,928
流動資產				
持作買賣之投資	22	16,849,965	13,956,410	10,195,070
存貨	23	503,829	507,469	414,450
貿易及其他應收賬款	24	1,021,965	305,493	3,407,945
按金及預付費用		1,481,896	1,990,008	2,506,804
購買物業訂金		—	—	4,844,170
應收聯營公司款項	25	813,562	203,562	203,562
應收有關連公司款項		—	—	420,716
已抵押銀行存款	26	2,118,000	2,135,306	2,132,323
銀行結餘及現金	26	8,865,596	4,145,215	2,040,796
		31,654,813	23,243,463	26,165,836
持作出售之投資物業	27	20,500,000	—	—
		52,154,813	23,243,463	26,165,836
流動負債				
貿易及其他應付賬款	28	8,030,609	9,635,241	7,305,296
預收款項		4,252,190	1,710,991	1,454,053
已收租賃按金		2,722,110	1,754,715	1,699,861
應付董事款項		—	—	370,000
應付聯營公司款項	25	823,381	1,200,381	385,381
應付有關連公司款項	30	592,156	434,516	315,192
應付非控權股東款項	31	3,977,205	4,039,599	3,344,671
有償契約準備		—	—	3,706,000
銀行貸款—於一年以內到期	32	12,075,795	9,443,212	11,560,210
按公平值列入損益賬的金融負債		—	—	540,425
		32,473,446	28,218,655	30,681,089
已收持作出售之投資物業之按金	27	800,000	—	—
		33,273,446	28,218,655	30,681,089
流動資產(負債)淨額		18,881,367	(4,975,192)	(4,515,253)
		351,378,594	364,872,705	367,079,675

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一零年 三月三十一日 港元 (重編)	二零零九年 四月一日 港元 (重編)
股本及儲備				
股本	33	48,884,268	48,884,268	48,884,268
儲備		253,411,365	247,385,400	237,350,345
		302,295,633	296,269,668	286,234,613
非流動負債				
遞延稅項	35	8,696,948	8,197,754	6,391,062
長期服務金準備	36	2,055,013	2,055,013	2,055,013
銀行貸款－於一年以後到期	32	38,331,000	58,350,270	72,398,987
		49,082,961	68,603,037	80,845,062
		351,378,594	364,872,705	367,079,675

第21頁至85頁之綜合財務報表於二零一一年六月二十四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

邱達文
董事

公司財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 港元	二零一零年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	1,052,150	1,267,221
於附屬公司之投資	15	48,012,579	77,826,669
於聯營公司權益	16	1	1
於共同控制實體權益	17	629,678	629,678
應收附屬公司款項	18	113,327,692	121,382,970
應收共同控制實體貸款	19	8,706,948	8,432,315
可供出售之投資	20	157,026,351	157,026,351
繪畫	21	4,220,000	4,220,000
		332,975,399	370,785,205
流動資產			
持作買賣之投資	22	370,000	460,000
其他應收賬款、按金及預付費用		208,142	556,916
應收附屬公司款項	18	11,011,107	8,343,707
應收聯營公司款項	25	213,562	203,562
已抵押銀行存款	26	2,000,000	2,002,643
銀行結餘及現金	26	6,709,885	2,524,545
		20,512,696	14,091,373
流動負債			
其他應付賬款		1,047,650	1,507,857
應付附屬公司款項	29	6,082,732	2,026,581
應付有關連公司款項	30	592,156	434,516
銀行貸款—於一年以內到期	32	5,908,000	6,740,000
		13,630,538	10,708,954
流動資產淨額		6,882,158	3,382,419
		339,857,557	374,167,624

公司財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 港元	二零一零年 港元
股本及儲備			
股本	33	48,884,268	48,884,268
儲備	34	267,545,389	304,126,456
		316,429,657	353,010,724
非流動負債			
長期服務金準備	36	1,176,900	1,176,900
銀行貸款－於一年以後到期	32	22,251,000	19,980,000
		23,427,900	21,156,900
		339,857,557	374,167,624

邱達偉
董事

邱達文
董事

綜合權益變動報表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	股本 港元	股本溢價 港元	購股權儲備 港元	資本 贖回儲備 港元 (附註34a)	物業 重估儲備 港元	滙兌儲備 港元	特別儲備 港元 (附註34b)	累計虧損 港元	總額 港元
於二零零九年三月三十一日	48,884,268	210,865,965	-	28,990,000	2,938,532	(3,910,466)	83,486,921	(85,020,607)	286,234,613
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	8,711,838	8,711,838
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	(110,446)	-	-	(110,446)
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	-	-	(110,446)	-	8,711,838	8,601,392
股份付款支出	-	-	1,433,663	-	-	-	-	-	1,433,663
往年度虧損於特別儲備撥銷	-	-	-	-	-	-	(28,776,650)	28,776,650	-
於二零一零年三月三十一日	48,884,268	210,865,965	1,433,663	28,990,000	2,938,532	(4,020,912)	54,710,271	(47,532,119)	296,269,668
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	5,380,682	5,380,682
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	645,283	-	-	645,283
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	645,283	-	5,380,682	6,025,965
往年度虧損於特別儲備撥銷	-	-	-	-	-	-	(13,096,674)	13,096,674	-
於二零一一年三月三十一日	48,884,268	210,865,965	1,433,663	28,990,000	2,938,532	(3,375,629)	41,613,597	(29,054,763)	302,295,633

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 港元	二零一零年 港元 (重編)
經營業務		
除稅前溢利	5,879,876	10,518,530
調整：		
投資物業之公平值增加	(20,885,416)	(25,804,748)
攤佔聯營公司業績	(609,767)	(838,587)
持作買賣之投資之公平值增加	(635,626)	(3,803,631)
攤佔共同控制實體業績	(1,265,150)	64,492
於共同控制實體之估算利息收入	(274,356)	(61,788)
利息收入	(4,499)	(151,931)
物業、機器及設備之折舊	8,482,321	8,382,258
財務成本	1,440,157	1,632,787
收回呆壞賬款	(343,108)	–
出售物業、機器及設備之虧損	40,212	1,930
滙兌溢利	–	(203,446)
股份付款支出	–	1,433,663
出售附屬公司之虧損	–	52,251
出售物業權益之虧損	–	18,010
按公平值列入損益賬的金融負債之公平值減少	–	(540,425)
營運資金變動前之經營現金流量	(8,175,356)	(9,300,635)
持作買賣之投資(增加)減少	(2,257,929)	42,291
存貨減少(增加)	3,640	(93,019)
貿易及其他應收賬款減少	437,916	3,102,452
按金及預付費用減少	524,692	516,796
貿易及其他應付賬款(減少)增加	(1,857,852)	2,334,945
預收款項增加	2,465,161	256,938
已收租賃按金增加	898,446	54,854
經營業務所用之現金淨額	(7,961,282)	(3,085,378)

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港元	二零一零年 港元 (重編)
投資活動			
出售—投資物業之收益		33,990,000	29,945,468
已收聯營公司股息		600,000	1,000,000
已抵押銀行存款減少(增加)		17,306	(2,983)
已收利息		4,499	151,931
購置物業、機器及設備		(2,423,879)	(1,425,292)
投資物業之添置		(202,284)	—
墊款予聯營公司		(10,000)	—
貨款予共同控制實體		(277)	(9,000,155)
出售附屬公司之收益	38	—	646,647
出售物業權益之收益		—	416,262
有關連公司還款		—	716
注資共同控制實體		—	(50)
投資活動產生之現金淨額		31,975,365	21,732,544
融資活動			
新增銀行貸款		6,680,000	9,190,000
償還銀行貸款		(24,066,687)	(22,859,736)
銀行貸款利息支出		(1,440,157)	(1,632,787)
聯營公司(還款)墊款		(377,000)	815,000
—非控權股東(還款)墊款		(237,445)	694,928
償還董事款項		—	(370,000)
有關連公司墊款		157,640	119,324
融資活動所用之現金淨額		(19,283,649)	(14,043,271)
現金及現金等價物淨額增加		4,730,434	4,603,895
現金及現金等價物之轉承		4,145,215	(455,183)
滙率變動之影響		(10,053)	(3,497)
現金及現金等價物之結轉 乃指銀行結存及現金		8,865,596	4,145,215

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

1. 概述

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

本公司為投資控股公司及提供公司管理服務予附屬公司。各主要附屬公司之業務已刊載於附註第 15 項內。

本綜合財務報表以港元呈列，與本公司之營運貨幣相同。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用

於本年度，本集團應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下述新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則（頒佈於二零零九年）之改進
香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則第 5 號作出之修訂，作為香港財務報告準則（頒佈於二零零八年）之改進之一部分
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第 3 號 （二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第 27 號 （二零零八年經修訂）	綜合與獨立財務報表
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 17 號	向擁有人分派非現金資產
香港 — 詮釋 5 號	財務報表之呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

除下文所披露外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團現時或過往會計期間之綜合財務報表，並無構成重大影響。

香港會計準則第 17 號的修訂

作為於二零零九年頒佈的香港財務報告準則的改進的一部份，香港會計準則第 17 號「租賃」已修訂有關租賃土地的分類。於香港會計準則第 17 號修訂前，本集團須將租賃土地分類為營運租賃，並於綜合財政狀況表內將租賃土地列為預付租賃付款額。香港會計準則第 17 號的修訂已經刪除有關規定。修訂規定租賃土地須根據香港會計準則第 17 號的一般原則分類，即根據與租賃資產所有權相關的所有風險及回報是否大致上轉移至承租人而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

香港會計準則第 17 號的修訂(續)

按照修訂香港會計準則第 17 號的過渡性條文，本集團已根據租期開始時存在的資料重新評估截至二零一零年四月一日尚未屆滿的租賃土地的分類。符合融資租賃分類條件的租賃土地已由預付租賃付款額追溯重新分類為物業、機器及設備。於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日的先前賬面值分別為 1,029,464 港元及 1,001,448 港元的預付租賃付款額重新分類為物業、機器及設備已導致物業、機器及設備的賬面值分別由 101,628,623 港元及 94,794,240 港元增加相同數值至 102,658,087 港元及 95,795,688 港元。有關租賃土地於二零一一年三月三十一日的賬面值 973,432 港元已包括在物業、機器及設備內。應用香港會計準則第 17 號的修訂對本年度及過往年度已報告的損益並無造成任何影響。

香港詮釋第 5 號

香港詮釋第 5 號「財務報表的呈列－ 借款人對載有按要求償還條款的有期貨款的分類」(「香港詮釋第 5 號」)澄清借款人須將載有賦予貸款人無條件權利隨時要求還款的條款(「按要求償還條款」)的有期貨款分類為流動負債。該等有期貨款過往乃根據貸款協議之還款日期而分類。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第 5 號。香港詮釋第 5 號須追溯應用。

本集團於本年度及前報告年度結算日並無任何載有按要求償還條款的非流動銀行貸款，因此毋須重新分類。應用香港詮釋第 5 號對本年度及過往年度已報告的損益並無造成任何影響。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則改進 ¹
香港會計準則第 24 號(經修訂)	關連方披露 ³
香港財務報告準則第 7 號(修訂本)	披露－金融資產之轉讓 ⁴
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金規定之預付款項 ³
－ 詮釋 14 號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以權益工具抵銷金融負債 ²
－ 詮釋 19 號	

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

- 1 按適用情況：於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間與二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號「金融工具」，引入對金融資產的分類及計量的新規定，香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十一月經修訂)加入對金融負債及終止確認的規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範疇的已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值確認及計量。具體而言，根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有，而合約現金流量僅為支付本金額及未償還本金額的利息的債務投資一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資乃於其後會計期末按公平值計量。
- 有關金融負債方面，重大改變是與指定按公平值計入損益的金融負債有關。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益的金融負債而言，因金融負債信貸風險變動產生的金融負債公平值變動金額於其他全面收益呈列，除非其他全面收益內負債信貸風險變動影響的呈列會增加或擴大損益的會計錯配。金融負債信貸風險公平值變動其後並無重新分類至損益。以往，根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益的金融負債公平值變動的全部金額於損益呈列。

香港財務報告準則第9號將於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並准許提前應用。

董事預期香港財務報告準則第9號可能影響本集團可供出售之投資的計量及分類。然而，於未完成詳細檢討前，並不可能作出合理估算。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(續)

香港會計準則第 12 號的修訂

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理投資物業遞延稅項之計量方式，投資物業遞延稅項乃根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值模式計量。根據有關修訂，為使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值乃假定為透過銷售收回，除非有關假定在若干情況下被駁回。本公司董事預期，採納香港會計準則第 12 號之修訂可能對以公平值模式計量之投資物業之已確認遞延稅項產生重大影響。假設透過銷售收回及相關修訂已於截至二零一一年三月三十一日止年度採納，投資物業之有關重估之遞延稅項負債將會抵銷，而本年度及過往年度之溢利將會增加。再者，本集團於一間共同控制實體攤佔之業績及權益將會增加，因受該共同控制實體在投資物業之有關重估之遞延稅項負債將會抵銷之影響。

除上文所披露外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將對綜合財務報表，並無構成重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表也包括聯合交易所證券上市規則和香港公司條例之要求作出相關披露。

除投資物業及若干金融工具按公平值列賬外，並於以下會計政策內解釋，本綜合財務報表乃按歷史成本作為基礎編製。歷史成本值一般按商品或服務交換之代價公平值列賬。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制之實體(其附屬公司)的財務報表。倘本公司有權力監管某一間實體之財務及經營政策，並從其業務獲得利益，即取得其控制權。

於本年度收購或出售的附屬公司之業績應由收購生效日期或截至出售生效日(如適用)計入綜合全面收益表內。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

如有需要，附屬公司之財務報表將調整至與本集團所採用之會計政策一致。

所有在本集團內各公司之間之交易、結餘、收入及支出於編製綜合財務報表賬目時抵銷。

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，並相等於來自日常業務過程中出售商品及提供服務之應收款項(已扣除折扣及銷售相關稅項)。

- 經營酒店之收益於該等服務提供時確認入賬。
- 在經營租賃下物業之租金收入按有關租約年期以直線法確認並於收益表入賬。

投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認，惟經濟利益須很可能流入本集團及收益金額能可靠計量。

當經濟利益很可能流入本集團及收益金額能可靠計量時，金融資產之利息收入乃予以確認。利息收入按時間基準，並參照尚欠本金額及按所適用之實際利率累計，而實際利率為於首次確認時透過金融資產之預期可用年期將估計未來現金收入準確貼現至該資產之賬面淨值之比率。

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括契約土地及樓宇持作生產貨品、提供服務或作行政之用，乃按成本值扣除其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、機器及設備項目確認之折舊乃以直線法按彼等之估計可使用年期撇銷其成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將於各報告期末檢討，而任何估計變動之影響乃相應入賬。

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

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

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

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公平值模式入賬。因投資物業公平值變動所產生之盈利或虧損則於產生期間於期內收益表確認。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用或預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消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)於取消確認該資產的年度在收益表中列賬。

附屬公司

附屬公司之投資乃按成本值減任何可識別之減值虧損列入本公司之財務狀況表內。

附屬公司之業績乃按本公司於年內已收及應收股息之基準計入。

聯營公司

聯營公司為投資者對其有重大影響力之實體而並非一間附屬公司或一項合營企業權益。重大影響力乃指有能力參予財務及營運之政策決定但不能控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績與資產及負債，均採用權益會計法合併入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資均按成本值於綜合財務狀況表內首次確認及隨後予以調整，並於本集團應佔該聯營公司之溢利或虧損及其他全面收益確認。當本集團應佔聯營公司之虧損超逾其於該聯營公司之權益，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。當本集團已產生法律或推定責任或代表聯營公司支付款項，則額外之虧損僅按程度予以確認。

任何收購成本超逾本集團應佔該聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平值淨值於收購當日則確認為商譽，其已包括於該投資賬面金額內。任何本集團應佔該聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平值淨值超逾收購成本，當重新估值後，則即時確認計入損益內。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司(續)

香港會計準則第39號之規定應用於釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。當有需要時，則根據香港會計準則第36號「資產減值」對投資(包括商譽)之全部賬面值按單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(以使用價值與公平價值減銷售成本之較高者為準)與其賬面值作比較，而已確認的任何減值虧損屬於該投資賬面值之一部分。回撥根據香港會計準則第36號確認之減值虧損以該投資其後所增加之可收回金額為限。

倘本集團之集團實體與聯營公司進行交易時，則與聯營公司交易所產生之損益僅於聯營公司之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

於聯營公司之投資乃按成本值減可識別之減值虧損計入本公司之財務狀況表內。

共同控制實體

共同控制實體乃涉及設立獨立實體而各合營者於經濟活動中均擁有共同控制權之合營安排。

共同控制實體之業績和資產及負債乃以會計權益法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體之投資乃按成本於綜合財務狀況表中列賬，其後就確認本集團攤佔該共同控制實體之損益及其他全面收入作調整。當本集團攤佔某共同控制實體之虧損相等於或超出其於該共同控制實體之權益(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該共同控制實體之投資淨額之一部分)，則本集團不再繼續確認其攤佔之進一步虧損。額外攤佔之虧損僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體付款者為限而確認。

任何收購成本超逾本集團應佔共同控制實體可識別資產、負債及或然負債之公平值淨值於收購當日則確認為商譽，其已包括於該投資之賬面值。

任何本集團應佔該實體可識別資產、負債及或然負債之公平值淨值超逾收購成本，當重新估值後，則即時確認計入損益內。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

共同控制實體 (續)

香港會計準則第39號之規定應用於釐定是否需要就本集團於共同控制實體之投資確認任何減值虧損。當有需要時，則根據香港會計準則第36號「資產減值」對投資(包括商譽)之全部賬面值按單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(以使用價值與公平價值減銷售成本之較高者為準)與其賬面值作比較，而已確認的任何減值虧損屬於該投資賬面值之一部分。回撥根據香港會計準則36號確認之減值虧損以該投資其後所增加之可收回金額為限。

待售非流動資產

倘非流動資產之賬面值主要透過出售交易而非透過持續使用之方式收回，則會分類為待售資產。此情況必須於有關出售的成交機會極高，且該非流動資產可即時按其現況出售時，方會被視為符合條件。管理層必須致力出售，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

於呈報期末被分類為待售資產之投資物業按其公平值計量。而被分類為待售資產之其他非流動資產按資產之過往賬面值與其公平值減出售成本之較低者計量。

繪畫

繪畫乃按成本值減任何可識別減值虧損列賬。

有形資產減值

於報告期終日，本集團均會審閱旗下資產之賬面值，以確定該等資產是否有任何減損跡象。倘有此跡象，則估計該資產之可收回金額，以確定有否減值虧損。倘某一項資產之可收回金額估計少於其賬面值，該項資產之賬面值乃減低至其可收回金額。減值虧損即時列作支出確認入賬。

當減值虧損確認撥回，則該項資產之賬面值乃增加至其經修訂估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出倘以往年度並無就該項確認減值虧損原應釐訂之賬面值。減值虧損撥回即時列作收入確認入賬。

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。可變現淨值為在正常業務情況下估計售價扣除達致銷售之估計銷售成本。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

準備

可償契約乃關於若干物業之購買合約，而於該合約所承擔之必要成本超過預期所收之經濟利益。可償契約準備按本集團應收銷售收益及應付必要成本之差額計算。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

若干可供出售投資除外，金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(於損益賬按公平值處理之金融資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。就於損益賬按公平值處理的金融資產及金融負債而言，直接產生之交易成本即時於收益表確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為按公平值列入損益賬(「按公平值列入損益賬」)之金融資產、可供出售之金融資產和貸款及應收款項。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及剔除確認。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。

按公平值列入損益賬之金融資產

按公平值列入損益賬之金融資產包括持作買賣之金融資產。

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
- 屬於本集團整體管理之可辨別金融工具組合之一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利的模式；或
- 屬於衍生工具(除指定及具有有效對沖作用之工具外)。

按公平值列入損益賬之金融資產按公平值計量，重新計量所產生之公平值變動於產生期間直接在收益表中確認。於收益表確認之收益或虧損淨額不包括任何金融資產所賺取之股息。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，於首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他賬款、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收有關連公司款項、應收共同控制實體貸款、已抵押銀行存款和銀行結餘及現金)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。

實際利率法為計算金融資產之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率法為於初次確認時可準確透過金融資產之預計年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入進行貼現至賬面淨值之利率。債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，其須指定為可供出售之金融資產或未有劃分為金融資產之投資。可供出售之投資於活躍市場沒有牌價，而其公平值未能可靠地量度，則於報告結算日按成本減任何已識別減值虧損列賬。

金融資產減值

金融資產(除該等按公平值列入損益賬外)於各結算日獲評估是否存在減值跡象。倘出現客觀證據，即因金融資產初步確認後產生之一項或多項事件，金融資產估計未來現金流量受到影響，則金融資產須作減值。

就可供出售的股本投資而言，該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值被視為減值的客觀憑證。

就其他金融資產而言，減值虧損之客觀憑證包括：

- 發行人或對手之重大財務困難；或
- 不償還或虧欠本金或利息；或
- 借貸人有可能清盤或作財務重組。

就按已攤銷成本計值的金融資產而言，減值虧損金額會以該資產的帳面值與估計未來現金流量的現值(以原始實際利率折現)間的差額而確認。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

就按成本計值的金融資產而言，減值虧損的金額以資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(以同類金融資產的當前市場回報率折現)間的差額計算。該等減值虧損不會於其後期間回撥。

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟貿易應收賬款及應收附屬公司賬款除外，其帳面值會透過撥備帳作出扣減。撥備帳內的帳面值變動會於損益賬中確認。當貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備帳內撇銷。於其後重新收取的先前撇銷的款項將計入損益賬。

就按攤銷成本值計量之金融資產而言，如於其後之某一期間減值虧損金額之減少且該等減少客觀地與於確認減值後發生之事件有關時，則之前已確認之減值虧損會透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超逾倘並無確認減值之攤銷成本值。

金融負債及權益工具

由集團實體發行之金融負債及權益工具按所訂立之合約安排內容，以及金融負債及權益工具之定義而分類。

權益工具為證明本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團負債分類為按公平值列入損益賬的金融負債及其他金融負債。

按公平值列入損益賬的金融負債

按公平值列入損益賬的金融負債為持作買賣之金融負債。

倘屬下列情況，金融負債分類為屬持作買賣：

- 所收購之金融負債主要用於在不久將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理之可辨別金融工具組合之一部份，且近期事實上有出售以賺取短期盈利的模式；或
- 屬於衍生工具(除指定及具有有效對沖作用之工具外)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

按公平值列入損益賬的金融負債按公平值計量，公平值之變動於產生變動期間直接在損益賬確認。於損益賬確認之收益或虧損淨額包括於金融負債付出之任何利息。

其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付賬款、應付聯營公司和有關連公司及非控權股東以及附屬公司之款項、銀行貸款)為其後以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息支出之方法。實際利率法為可準確透過金融負債之預計年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金付款進行貼現之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

權益工具

本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入賬。

回購本公司權益工具於權益賬內直接確認及扣除。於購買、出售、發出或註銷本公司權益工具時並不於收益賬內確認盈利或虧損。

所發出之財務擔保

財務擔保合約乃要求發行人就持有人因特定債務人未能根據債項工具之原有或經修訂條款於到期時付款而蒙受之損失而向持有人支付特定款項之合約。本集團所發出及並非指定為按公平值計入損益之財務擔保合約乃初步按其公平值減發出財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。於初步確認後，本集團按以下之較高者計量財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii) 初步確認之金額減去(如適用)根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

終止確認

若從金融資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將終止確認。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，將於收益表內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於收益表內確認。

股份付款交易

所獲服務之公平值乃按所授出購股權於授出日期之公平值釐定，並以直線法於歸屬期間列作開支，並相應增加權益(購股權儲備)。

於各報告期終日，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目估計。修訂對原有估計之影響(如有)乃於餘下歸屬期內在損益內確認，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，則先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至保留溢利。

租賃

租賃分類為融資租賃指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約，而全部其他租賃均列為營運租約。

本集團作為出租人之營運租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益賬確認。於磋商及安排營運租賃所產生之初步直接成本乃加入租賃資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認。

本集團作為承租人之營運租賃付款於租賃年期按直線法確認為開支，惟另有系統基準更能代表所消耗租賃資產經濟利益之時間模式除外。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

倘就訂立營運租賃而收取租賃優惠，該等優惠會確認為負債。優惠利益總額按直線法確認為租金開支減少，惟另有系統基準更能代表消耗租賃資產經濟利益之時間模式除外。

租賃土地及樓宇

當租約均包括土地及樓宇因素，本集團評估重新分類各個因素為融資租約或營運租約乃按擁有權最終所有風險及回報之每個因素已歸屬於本集團。尤其是，最低預付租賃土地款項(包括任何一次付款額前期費用)土地及樓宇因素之間按比例已分配有關租賃土地權益之公平值及當該租約開始時之土地及樓宇因素。

根據預付土地租賃款項能可靠性按程度分配，租賃土地之權益考慮須將租賃土地分類為營運租約，並於綜合財務狀況表中之(「預付土地租賃款項」)內呈報。及按租約條款以直線法攤銷作基準，惟該租賃土地及樓宇歸類及計入按公平值列賬之投資物業模型除外。當租賃款項不能可靠性分配為土地及樓宇因素外，在此情況，該等租賃普遍視作融資租約及計入物業、廠房及設備。否則該租約均清楚地土及樓宇因素之情況下之營運租約，已重新分類為營運租約。

外幣

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

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按期間平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部份(匯兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在收益表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

借貸成本

因收購、建造或生產認可資產而直接產生之借貸成本，乃撥作該等資產成本之一部份。當該等資產大體上完成並可供擬定用途或銷售時，該等借貸成本便停止撥作成本。有待就認可資產產生支出之特定借款，用於臨時投資所產生投資收益將於可撥作資產之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生之年於綜合收益表中確認為支出。

退休福利成本

當僱員已提供服務而享有供款時，界定供款退休福利計劃／強積金計劃之供款當其到期時扣除為支出。

長期服務金負債乃界定利益退休計劃，按預計單位信託法於結算日釐定。提供長期服務金負債之成本乃按僱員服務年期以直線法於收益表確認。於綜合財務狀況表確認之數額乃指界定利益責任之現值。

稅項

稅項支出是當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項是根據當年應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於綜合收益表上列報之淨溢利，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抵扣之收益表項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期終日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項是由於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差額所產生之預期應付或可收回稅項。遞延稅項採用資產負債表負債法計算。一般情況下，所有應課稅暫時性差異產生之遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應課稅溢利足以用作抵銷可抵扣暫時性差異之限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由在不影響應課稅溢利及會計溢利之交易(除了企業合併)中之其他資產及負債之初始確認下產生，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債按於附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資相關之應課稅暫時差異確認，惟本集團可控制暫時差異的撥回且暫時差異不大可能於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣減暫時差額所產生遞延稅項資產，僅於具有足夠應課稅溢利可動用暫時差異之利益，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。遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於報告期末收回或償還資產及負債賬面值產生之稅務後果。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於呈報期末，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。遞延稅項於損益內確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收益確認或直接在權益中確認之項目有關，則在此情況下，遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

4. 估計不確定因素的主要來源

有關未来的主要假設，以及於結算日有重大風險導致對下個財政年度資產及負債的賬面金額須作出重大調整的估計。不確定因素的其他主要來源載列如下：

投資物業之公平值

投資物業之公平值乃按獨立專業估值師之估值。釐定公平值包括假設若干市場狀況。在依賴估值報告時，本公司管理層已作出判斷且信納估值方法能反映市場狀況。如該等假設改變將會改變本集團投資物業之公司值及在呈報於綜合全面收益表內之盈利之相對調整。

遞延稅項

於二零一一年三月三十一日，關於未運用稅項虧損之遞延稅項資產12,160,000港元(二零一零年：20,650,000港元)已於綜合財務狀況表確認。由於未來溢利不可預計，就關於二零一一年及二零一零年三月三十一日之稅項虧損152,789,000港元及137,508,000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。如所產生之實際未來溢利高於或低於預期，可能會對遞延稅項資產進行額外確認或撥回，並於進行該確認或撥回之期間於收益表確認。

5. 收益及分部資料

主要業務營運收益

本集團收益乃代表酒店營運收入及出租物業租金收入之總額，並分析如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
營運酒店收入		
— 酒店房間收入	13,767,662	11,661,326
— 餐飲收入	8,412,832	8,673,925
物業租金總收入	8,775,417	6,602,785
	30,955,911	26,938,036

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部資料

呈報首席營運決策者(本公司之執行董事)作為分配各分部資源及評估表現之資料，乃按附屬公司之不同業務及不同地區之財務資料而編製。

本集團營運及呈報分部劃分如下：

1. 於香港營運之酒店
2. 於中華人民共和國營運之酒店及物業出租，不包括香港(「中國」)
3. 於香港之物業投資
4. 證券投資及買賣

分部收益及業績

以下為按營運分部分析本集團之收益及溢利(虧損)：

	二零一一年				總額 港元
	於香港 營運之酒店 港元	於中國 營運之酒店 及物業出租 港元	於香港 之物業投資 港元	證券投資 及買賣 港元	
收益	17,064,613	13,891,298	-	-	30,955,911
分部溢利(虧損)	1,856,330	(2,492,990)	21,374,691	985,030	21,723,061
未分配盈利及虧損					4,499
未分配費用					(15,433,613)
未分配財務成本					(1,023,838)
攤佔聯營公司業績					609,767
除稅前溢利					5,879,876
稅項					(499,194)
本年度溢利					5,380,682

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部資料(續)

分部收益及業績(續)

	二零一零年				總額 港元
	於香港 營運之酒店 港元	於中國 營運之酒店 及物業出租 港元	於香港 之物業投資 港元	證券投資 及買賣 港元	
收益	15,882,688	10,741,671	313,677	-	26,938,036
分部溢利(虧損)	648,258	(4,046,439)	25,168,302	4,654,532	26,424,653
未分配盈利及虧損					302,083
未分配費用					(16,122,951)
未分配財務成本					(923,842)
攤佔聯營公司業績					838,587
除稅前溢利					10,518,530
稅項					(1,806,692)
本年度溢利					8,711,838

呈報分部之會計政策與所載於附註第3項本集團之會計政策相同。分部業績乃指各分部溢利(虧損)，並無分配若干其他溢利及虧損、企業費用(包括核數師酬金、董事酬金及行政員工成本)、未分配財務成本、攤佔聯營公司業績及稅項。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部資料(續)

分部資產及負債

本集團資產及負債按營運分部分析如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
分部資產		
於香港營運之酒店	26,748,673	29,315,806
於中國營運之酒店及物業出租	49,249,372	50,873,395
於香港之物業投資	98,443,368	109,055,825
證券投資及買賣	17,549,135	14,364,828
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	191,990,548	203,609,854
可供出售投資	159,188,314	159,188,314
繪畫	4,220,000	4,220,000
其他未分配資產	29,253,178	26,073,192
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	384,652,040	393,091,360
	<hr/>	<hr/>
分部負債		
於香港營運之酒店	2,778,276	2,829,085
於中國營運之酒店及物業出租	15,754,595	13,421,807
於香港之物業投資	15,725,643	31,312,136
證券投資及買賣	100,000	100,000
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	34,358,514	47,663,028
銀行貸款	44,239,000	44,720,000
其他未分配負債	3,758,893	4,438,664
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	82,356,407	96,821,692
	<hr/>	<hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部資料(續)

分部資產及負債(續)

為了監控分部表現及分配各分部資源：

- 所有資產均分配予呈報分部，繪畫、於聯營公司權益、可供出售之投資、應收聯營公司款項及其他未分配企業資產除外。
- 所有負債均分配予呈報分部，應付聯營公司及有關連公司款項、銀行貸款(物業投資貸款除外)、長期服務金準備(酒店營運僱員除外)及其他未分配企業負債除外。

其他分部資料

以下分部資料包括計量分部溢利或虧損及分部資產與分部負債：

二零一一年	於中國營運				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	於中國營運 之酒店及 物業出租 港元	於香港之 物業投資 港元	證券投資 及買賣 港元			
資本增加	967,864	1,419,563	202,284	-	2,589,711	36,452	2,626,163
物業、機器及設備之折舊	2,977,768	4,818,799	-	-	7,796,567	685,754	8,482,321
投資物業之公平值增加	-	-	20,885,416	-	20,885,416	-	20,885,416
財務成本	-	-	416,319	-	416,319	1,023,838	1,440,157
攤佔共同控制實體業績	-	-	1,265,150	-	1,265,150	-	1,265,150
持作買賣之投資之公平值增加	-	-	-	635,626	635,626	-	635,626
於共同控制實體權益	-	-	1,830,336	-	1,830,336	-	1,830,336

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部資料(續)

其他分部資料(續)

二零一零年	於中國營運				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	之酒店及 物業出租 港元	於香港之 物業投資 港元	證券投資 及買賣 港元			
資本增加	78,117	1,342,407	-	-	1,420,524	4,768	1,425,292
物業、機器及設備之折舊	3,107,172	4,582,819	-	-	7,689,991	692,267	8,382,258
投資物業之公平值增加	-	-	25,804,748	-	25,804,748	-	25,804,748
財務成本	-	-	707,578	1,367	708,945	923,842	1,632,787
攤佔共同控制實體業績	-	-	(64,492)	-	(64,492)	-	(64,492)
持作買賣之投資之公平值增加	-	-	-	3,803,631	3,803,631	-	3,803,631
按公平值列入損益賬的							
金融負債之公平值減少	-	-	-	540,425	540,425	-	540,425
於共同控制實體權益	-	-	565,186	-	565,186	-	565,186

地區資料

本集團營運均在香港及中國地區。

本集團按資產所在地釐定來自外部客戶之收益及非流動資產之資料詳列如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產(註)	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元
香港	17,064,613	16,196,365	125,652,080	160,760,948
中國	13,891,298	10,741,671	47,656,833	49,870,618
	30,955,911	26,938,036	173,308,913	210,631,566

註： 非流動資產不包括可供出售之投資。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部資料(續)

主要客戶資料

來自一位外部客戶之收益合共5,055,206港元(二零一零年：4,825,243港元)，包括在中國營運之酒店及物業出租分部，佔本集團總收益超逾10%。

6. 其他盈利及虧損

其他盈利及虧損包括：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
持作買賣之投資股息收入	349,404	311,843
持作買賣之投資公平值增加	635,626	3,803,631
按公平值列入損益賬的金融負債之公平值減少	-	540,425
於共同控制實體之估算利息收入	274,356	61,788
銀行利息收入	4,458	2,067
其他利息收入	41	149,864
收回呆壞賬款	343,108	-
出售物業、機器及設備之虧損	(40,212)	(1,930)
出售附屬公司之虧損	-	(52,251)
出售物業權益之虧損	-	(18,010)
	1,440,157	5,632,787

7. 財務成本

銀行貸款利息：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
須於五年內全數償還	784,951	140,612
毋須於五年內全數償還	655,206	1,492,175
	1,440,157	1,632,787

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

8. 除稅前溢利

	二零一一年 港元	二零一零年 港元 (重編)
除稅前溢利已扣除下列各項目：		
物業、機器及設備之折舊 核數師酬金	8,482,321 978,953	8,382,258 903,000
董事酬金及其他僱員成本		
薪金、花紅及津貼	11,766,922	12,019,337
退休福利成本	884,809	754,691
股份付款支出	—	1,433,663
	12,651,731	14,207,691
租賃樓宇營運租約租金	5,920,259	5,813,912
攤佔聯營公司稅項 (包括在攤佔聯營公司業績)	121,545	166,260
攤佔共同控制實體稅項 (包括在攤佔共同控制實體業績)	305,216	—
存貨成本確認為開支	3,894,564	3,884,626
並已計入：		
物業租金收入淨額(註)	3,625,181	1,481,722

註： 物業租金收入淨額已扣除：

- (a) 於本年度，有租金收入之物業開支為4,986,347港元(二零一零年：5,013,350港元)。
- (b) 於本年度，沒有租金收入之物業開支為163,889港元(二零一零年：107,713港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

9. 董事酬金

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 其他福利 港元	退休福利 計劃之供款 港元	股份 支付交易 港元	與表現有關 之花紅 港元	總額 港元
二零一一年						
邱德根先生	20,000	-	-	-	-	20,000
邱達偉先生	10,000	962,981	12,000	-	700,000	1,684,981
邱美琪小姐	10,000	162,823	12,000	-	-	184,823
邱裘錦蘭女士	10,000	360,000	-	-	-	370,000
邱達生先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達昌先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達成先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達根先生	10,000	90,000	4,500	-	-	104,500
葉成慶先生	120,000	-	-	-	-	120,000
吳永鏗先生	120,000	-	-	-	-	120,000
蔡偉石先生	120,000	-	-	-	-	120,000
邱達文先生 (於二零一零年五月六日委任)	9,041	-	-	-	-	9,041
陳志興先生(於二零一零年 十一月二十六日辭任)	6,548	-	-	-	-	6,548
	465,589	1,575,804	28,500	-	700,000	2,769,893

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

9. 董事酬金(續)

董事姓名	袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	退休福利 計劃之供款 港元	股份 支付交易 港元	與表現有關 之花紅 港元	總額 港元
二零一零年						
邱德根先生	20,000	-	-	-	-	20,000
邱達偉先生	10,000	935,270	12,000	-	500,000	1,457,270
邱美琪小姐	10,000	175,325	12,000	-	-	197,325
邱裘錦蘭女士	10,000	360,000	-	-	-	370,000
邱達生先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達昌先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達成先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達根先生	10,000	90,000	4,500	-	-	104,500
葉成慶先生	120,000	-	-	167,315	-	287,315
吳永鏗先生	120,000	-	-	167,315	-	287,315
蔡偉石先生	120,000	-	-	167,315	-	287,315
陳志興先生	10,000	-	-	-	-	10,000
	<u>460,000</u>	<u>1,560,595</u>	<u>28,500</u>	<u>501,945</u>	<u>500,000</u>	<u>3,051,040</u>

邱達偉先生之其他福利包括使用某契約土地及樓宇作為住所，該住所應課差餉租值估計約為596,400港元(二零一零年：596,400港元)。

於截至二零一一年及二零一零年三月三十一日之兩年度內，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。

於截至二零一一年及二零一零年三月三十一日之兩年度內，並無董事放棄其酬金。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

10. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士中有二(二零一零年：一)位乃董事，其酬金於以上附註第9項披露。其他三(二零一零年：四)位人士之酬金屬於1,000,000港元以下組別，則披露如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
薪金及其他福利	1,253,844	1,549,750
退休福利計劃之供款	36,000	48,000
股份付款交易	-	931,718
	1,289,844	2,529,468

11. 稅項

此兩年度之稅項支出乃遞延稅項，詳情列載於附註第35項內。

由於本集團個別成員公司有虧損或稅項虧損抵銷可徵稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅新稅法及其實施細則，在此兩年本集團於中國之附屬公司適用稅率為25%。於中國內經營之附屬公司由於在此兩年度並無可徵稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

11. 稅項(續)

本年度之稅項支出可與綜合全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
除稅前溢利	5,879,876	10,518,530
按香港利得稅率 16.5% (註)	970,180	1,735,557
攤佔聯營公司業績之稅項影響	(100,612)	(138,367)
攤佔共同控制實體業績之稅項影響	(208,750)	10,641
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	381,613	447,309
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	(180,258)	(144,878)
因出售投資物業之遞延稅項撥回	(2,745,402)	(77,648)
未確認稅項虧損之稅項影響	2,732,656	3,123,040
使用以往未確認稅項虧損之稅項影響	(272,554)	(678,660)
使用未確認時差之稅項影響	-	(2,156,945)
附屬公司所屬地其司法權區不同稅率之影響	(135,664)	(343,947)
其他	57,985	30,590
本年度稅項支出	499,194	1,806,692

註：由於本集團之主要營運地點為香港，故使用香港利得稅為本地稅率。

12. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本年度溢利 5,380,682 港元 (二零一零年：8,711,838 港元) 及以下列之股數計算：

	二零一一年	二零一零年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	488,842,675	488,842,675
就購股權所產生可攤薄潛在普通股之影響	1,357	7,926
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	488,844,032	488,850,601

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備

	本集團					本公司	
	於中國之 酒店樓宇 (以中期租約 形式持有) 港元	於香港之 契約土地及樓宇 (以中期租約 形式持有) 酒店物業 港元	其他物業 港元	租賃物業 之裝修 港元	傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元	總額 港元	傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元
成本							
於二零零九年四月一日							
原先呈列	91,347,318	37,323,408	19,846,984	8,008,905	37,198,125	193,724,740	2,323,630
會計政策 改變之影響	-	-	1,942,458	-	-	1,942,458	-
重編	91,347,318	37,323,408	21,789,442	8,008,905	37,198,125	195,667,198	2,323,630
滙率調整	186,004	-	-	-	34,260	220,264	-
添置	-	-	-	991,429	433,863	1,425,292	4,768
出售	-	-	-	-	(2,316)	(2,316)	(2,316)
於二零一零年三月三十一日							
重編	91,533,322	37,323,408	21,789,442	9,000,334	37,663,932	197,310,438	2,326,082
滙率調整	2,108,136	-	-	272,264	428,694	2,809,094	-
添置	-	-	-	1,357,525	1,066,354	2,423,879	36,452
出售	-	-	-	-	(191,362)	(191,362)	(59,673)
於二零一一年三月三十一日	93,641,458	37,323,408	21,789,442	10,630,123	38,967,618	202,352,049	2,302,861

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備(續)

	本集團					本公司	
	於中國之 酒店樓宇 (以中期租約 形式持有) 港元	於香港之 契約土地及樓宇 (以中期租約 形式持有) 酒店物業 港元	其他物業 港元	租賃物業 之裝修 港元	傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元	總額 港元	傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元
折舊							
於二零零九年四月一日							
原先呈列	44,607,135	19,159,360	2,333,543	2,790,134	23,205,945	92,096,117	827,465
會計政策 改變之影響	-	-	912,994	-	-	912,994	-
重編	44,607,135	19,159,360	3,246,537	2,790,134	23,205,945	93,009,111	827,465
滙率調整	93,713	-	-	-	30,054	123,767	-
本年度折舊	3,465,055	746,472	482,911	503,617	3,184,203	8,382,258	231,782
出售時撇銷	-	-	-	-	(386)	(386)	(386)
於二零一零年三月三十一日							
重編	48,165,903	19,905,832	3,729,448	3,293,751	26,419,816	101,514,750	1,058,861
滙率調整	1,191,153	-	-	27,163	390,044	1,608,360	-
本年度折舊	3,770,759	746,472	482,911	616,983	2,865,196	8,482,321	230,859
出售時撇銷	-	-	-	-	(151,150)	(151,150)	(39,009)
於二零一一年三月三十一日	53,127,815	20,652,304	4,212,359	3,937,897	29,523,906	111,454,281	1,250,711
賬面值							
於二零一一年三月三十一日	40,513,643	16,671,104	17,577,083	6,692,226	9,443,712	90,897,768	1,052,150
於二零一零年三月三十一日 (經重編)	43,367,419	17,417,576	18,059,994	5,706,583	11,244,116	95,795,688	1,267,221
於二零零九年四月一日 (經重編)	46,740,183	18,164,048	18,542,905	5,218,771	13,992,180	102,658,087	1,496,165

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備(續)

上述物業、機器及設備乃按直線法之基準以下列年率計算折舊：

契約土地及樓宇	按租約年期或五十年，以較短者為準
租賃物業之裝修	33.3%
傢俱、裝置、設備、汽車及其他	10%–33.3%

14. 投資物業

	本集團	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
於四月一日	99,881,420	104,022,140
於綜合全面收益表內確認之公平值增加	20,885,416	25,804,748
添置	202,284	–
出售	(33,990,000)	(29,945,468)
重列為持作出售之資產	(20,500,000)	–
於三月三十一日	66,479,120	99,881,420

於報告期終日，以公平值列賬之投資物業均在香港，並以中期租約形式持有。

本集團投資物業的公平值均於二零一一年及二零一零年三月三十一日由宏基測量師行進行估值，該間獨立專業估值師行與本集團並無聯繫。該等估值乃以直接比較形式及參考近期類似物業市場交易之市價而釐定。

若干投資物業賬面值55,858,000港元(二零一零年：42,990,000港元)是以一間由邱德根先生及其家族(「邱氏家族」)所控制之公司名義註冊登記，作為本集團之信託人。

所有以營運租約持有作為賺取租金或資本增值用途之本集團物業權益，皆以公平值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

15. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
無牌價股份	94,021,187	92,977,163
減：已確認減值虧損	(46,008,608)	(15,150,494)
	48,012,579	77,826,669

附屬公司之投資成本包括4,811,969港元(二零一零年：3,767,942港元)，乃借予附屬公司之免息貸款之公平值調整，並預計不會於一年內償還。

本公司各主要附屬公司於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	已發行及 繳足普通股/ 註冊資本*	本公司持有已發行 股本/註冊 資本之百分率		主要業務
		二零一一年 %	二零一零年 %	
<i>直接附屬公司</i>				
Alabama Investment Company Limited	9,000 港元	97.8	97.8	經營酒店
心輝有限公司	1 港元	100	100	物業投資
穗港置業有限公司	2 港元	100	100	物業投資
津達有限公司	1 港元	100	100	物業投資
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
利邦發展有限公司	100 港元	100	100	物業分租

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

15. 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	已發行及 繳足普通股/ 註冊資本*	本公司持有已發行 股本/註冊 資本之百分率		主要業務
		二零一一年 %	二零一零年 %	
文華娛樂有限公司	100,000 港元	100	100	物業投資
Sintex Holdings Limited	1 美元	100	100	投資控股
<i>間接附屬公司</i>				
北京海聯物業管理 有限公司	人民幣 25,115,180 元* 已繳足註冊資本	90	90	物業投資及經營 服務式公寓
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

本公司董事之意見認為一份列表包括本公司全部附屬公司之詳情過於冗長，故以上列表僅包括對本集團業績或資產有重大影響之主要附屬公司詳情。

所有附屬公司均在香港註冊成立及營運，惟 Sintex Holdings Limited 則於英屬處女群島註冊成立，而中外合資經營之北京海聯物業管理有限公司則於中國註冊及營運。

截至年底，所有附屬公司並未有任何尚未解決之債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

16. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元
無牌價股份，成本價	212,578,512	212,578,512	212,578,510	212,578,510
攤估收購後業績及儲備 (扣除股息收入)	(211,403,771)	(210,813,538)	-	-
減值虧損確認	-	-	(212,578,509)	(212,578,509)
	1,174,741	1,764,974	1	1

若干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，已應用了該等公司截至二零一零年十二月三十一日之財務報表，並對於在二零一零年十二月三十一日至二零一一年三月三十一日之間發生而有重大影響之交易作出調整。

於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日，本集團之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	本集團持有 已發行股本 票面值之百分率		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
			%	%	
Bolan Holdings N.V.	荷屬安的 列斯群島／澳洲	100美元 普通股 6,000美元 不累積股息五厘 優先股	45	45	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

16. 於聯營公司權益(續)

有關本集團之聯營公司財務資料摘要如下：

截至三月三十一日止年度業績

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
收益	6,592,095	5,780,362
本年度溢利	680,389	687,518
本年度集團攤佔聯營公司業績	609,767	838,587

於三月三十一日財務狀況

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
資產總額	59,682,055	59,656,182
負債總額	(71,350,345)	(69,604,867)
負債淨值	(11,668,290)	(9,948,685)
集團攤佔聯營公司資產淨值	1,174,741	1,764,974

17. 於共同控制實體權益

	本集團		本公司	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元
非上市投資	629,678	629,678	629,678	629,678
攤佔收購後業績	1,200,658	(64,492)	-	-
	1,830,336	565,186	629,678	629,678

於共同控制實體權益乃指於卓貴發展有限公司(「卓貴」)已發行股份之50%(二零一零年：50%)權益，彼為一間於香港成立之公司。卓貴主要從事物業投資。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

17. 於共同控制實體權益(續)

有關本集團於共同控制實體之權益是以權益會計法列賬，財務資料如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
流動資產	-	-
非流動資產	10,850,000	9,000,000
流動負債	7,500	2,500
非流動負債	9,012,164	8,432,314
收入	1,850,000	-
開支	584,850	64,492

18. 應收附屬公司款項

	本公司	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
應收附屬公司款項	298,523,323	303,911,201
減：呆壞賬撥備	(174,184,524)	(174,184,524)
	124,338,799	129,726,677
減：於一年內到期之應收款項並列於流動資產中	(11,011,107)	(8,343,707)
	113,327,692	121,382,970

於各報告期終日，本公司董事審閱應收附屬公司款項之賬面值。應收附屬公司款項之可收回數額乃董事按於該等附屬公司營運上產生之預期未來現金流作出估算。本年度並無額外的呆壞賬撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

18. 應收附屬公司款項(續)

在應收附屬公司款項總額中，本公司認為其中合共數額 113,327,692 港元(二零一零年：121,382,970 港元)預計不會於報告期終日其後十二個月內償還。因此，該等款項乃列作非流動資產。

應收附屬公司款項乃無抵押及可即時通知償還。總額 82,637,631 港元(二零一零年：82,606,134 港元)按香港最優惠利率減 4% 年率計算而其有效年率為 1.25%(二零一零年：1.25%)。其他餘額 41,701,168 港元(二零一零年：47,120,543 港元)皆無息。

而預計不會於報告期終日後十二個月內償還之免息數額 30,690,061 港元(二零一零年：38,776,836 港元)以攤銷成本列賬，並按有效年率 3.00%(二零一零年：3.00%)計算。

19. 應收共同控制實體貸款

應收共同控制實體貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。該貸款預計不會於報告期終日後十二個月內償還，且以攤銷成本列賬，並按有效年率 3.00%(二零一零年：3.00%)計算。

20. 可供出售之投資

	本集團		本公司	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元
非上市權益證券，按成本值	159,188,314	159,188,314	157,026,351	157,026,351

於報告期終日，非上市權益證券乃以成本值扣除減值(如有)計算，因合理公平值估計範圍廣泛，本公司董事認為該等公平值不能可靠地計算。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

20. 可供出售之投資(續)

於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日之可供出售之投資詳列如下：

公司名稱	本集團持有已發行 普通股之股權百分率		註冊地點	主要業務
	二零一一年	二零一零年		
	%	%		
Warwick Holdings S.A.	16.09	16.09	盧森堡	投資控股，主要 於歐洲及美國 酒店投資及營運

邱氏家族連同有關信託乃 Warwick Holdings S.A. 之主要控權股東。

21. 繪畫

於報告期終日，繪畫按成本價扣除減值列賬。本公司董事於各報告期終日參考該等繪畫之公開市場價值，評估減值虧損。

22. 持作買賣之投資

	本集團		本公司	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元
於香港上市之權益證券， 按公平值	16,849,965	13,450,110	370,000	460,000
於香港上市之認股證， 按公平值	-	506,300	-	-
	16,849,965	13,956,410	370,000	460,000

持作買賣之投資之公平值乃參考於聯交所可提供之市場買入價而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

23. 存貨

此款項乃指食品、飲料及其他消耗存貨，其中339,315港元(二零一零年：315,070港元)按可變現淨值列賬。

24. 貿易及其他應收賬款

在貿易及其他應收賬款中，其中包括已扣除呆壞賬撥備之應收貿易賬款共值117,237港元(二零一零年：151,089港元)及其他應收賬款共值904,728港元(二零一零年：154,404港元)。

應收貿易賬款主要包括物業租務及酒店業務之應收款項。租金於賬單發出時應即時支付，不給予此等客戶賒賬。而酒店房租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。

以下為根據發票日期的貿易應收賬款賬齡分析：

	本集團	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
0-30日	87,512	129,927
31-60日	8,408	2,137
超過60日	21,317	19,025
	117,237	151,089

賬齡期超過30日之已到期應收貿易賬款尚未減值。

本集團對已到期及一般視作不可收回之應收賬款共值510,545港元(二零一零年：510,545港元)已作出全面撥備。本年度並無額外呆壞賬撥備。

於釐定貿易及其他應收賬款之可收回性時，本集團考慮債務人自首次獲授信貸當日至報告日期信貸質素之任何變化。由於客戶基礎廣大及並無關連，信貸風險並無出現集中的情況。因此，董事相信毋需作出呆壞賬撥備以外之額外信貸撥備。此外，本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

25. 應收／付聯營公司款項

該等款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

26. 銀行存款

已抵押銀行存款按當時市場年利率幅度由0.04%至0.50%（二零一零年：0.01%至0.04%）計算，並抵押予銀行作為擔保給與本集團之銀行信貸額。

銀行存款按當時市場年利率0.01%（二零一零年：幅度由0.01%至0.03%）計算。

27. 持作出售之投資物業

於二零一一年二月二十五日，一間附屬公司簽訂協議，同意以代價20,500,000港元出售一個投資物業，其中訂金800,000港元已收取；而此訂金被分類為按金及預付費用。此交易於二零一一年四月二十六日完成。

投資物業是以公平值入賬，而是按照出售時的代價而釐定的。

28. 貿易及其他應付賬款

包括在貿易及其他應付賬款中之貿易應付賬款為4,546,236港元（二零一零年：4,783,627港元）。以下為根據發票日期的貿易應付賬款賬齡分析：

	本集團	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
0-30日	442,736	533,148
31-60日	551,488	685,786
超過60日	3,552,012	3,564,693
	4,546,236	4,783,627

購買貨品之平均信貸期為60日。

29. 應付附屬公司款項

該等款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

30. 應付有關連公司款項

該等款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。而這些有關連公司是由本公司某一位董事操控或若干位董事共同控制的。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

31. 應付非控權股東款項

該等款項主要代表應付租金給非控權股東作為租用物業之用，乃無抵押、無息及可即時通知償還。

32. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元
有抵押	48,406,795	64,293,482	26,159,000	23,220,000
無抵押	2,000,000	3,500,000	2,000,000	3,500,000
	50,406,795	67,793,482	28,159,000	26,720,000
以上貸款還款期如下：				
一年內	12,075,795	9,443,212	5,908,000	6,740,000
一年以上但不超過兩年	3,408,000	5,959,432	3,408,000	3,240,000
兩年以上但不超過三年	2,908,000	5,477,520	2,908,000	2,740,000
三年以上但不超過五年	21,896,000	18,410,951	5,816,000	4,480,000
超過五年	10,119,000	28,502,367	10,119,000	9,520,000
	50,406,795	67,793,482	28,159,000	26,720,000
減：於一年內到期之款項 並列於流動負債中	(12,075,795)	(9,443,212)	(5,908,000)	(6,740,000)
一年後到期款項	38,331,000	58,350,270	22,251,000	19,980,000

銀行貸款乃以浮動利率，並根據銀行最優惠利率和香港銀行同業拆息（「HIBOR」），而有效年利率幅度由1.13%至3.18%（二零一零年：1.04%至3.75%）。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

33. 股本

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
法定股本 750,000,000 股普通股，每股面值0.10 港元	75,000,000	75,000,000
已發行及繳足股本 488,842,675 股普通股，每股面值0.10 港元	48,884,268	48,884,268

依據於二零零七年六月一日股東通過之特別決議案，及香港特別行政區高等法院其後於二零零七年七月二十日之命令，股本削減於二零零七年七月二十日生效。已發行及未發行普通股股本面值每股1.00 港元註銷每股0.90 港元，削減至每股0.10 港元。已發行股本賬面值因而減少439,958,407 港元。其中221,897,828 港元之金額將用於撇銷本公司於二零零六年三月三十一日之累計虧損，及其中100,000,000 港元將保留及轉撥至特別儲備。其餘結餘118,060,579 港元記入股份溢價賬內。

該特別儲備可用於：

- (a) 本公司因資本化而發行新股本
- (b) 撇銷本公司於二零零六年三月三十一日其後所產生之虧損(如有)。而有關資產(其減值已於本儲備內撇銷)因變現或重估之數額而超過其撥備之數額，則該虧損應從本儲備撥回。

依據香港公司條例第79C 條，本儲備是不可派發的，除得到該等有資格的權益人士同意外。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

34. 儲備

	股本 溢價 港元	購股權 儲備 港元	資本贖回 儲備 港元 (附註a)	特別 儲備 港元 (附註b)	累計 虧損 港元	總額 港元
於二零零九年三月三十一日	210,865,965	-	28,990,000	83,486,921	(7,553,419)	315,789,467
本年度虧損，代表本年度全面 支出總額	-	-	-	-	(13,096,674)	(13,096,674)
股份付款支出	-	1,433,663	-	-	-	1,433,663
往年度虧損 於特別儲備撇銷	-	-	-	(28,776,650)	28,776,650	-
於二零一零年三月三十一日	210,865,965	1,433,663	28,990,000	54,710,271	8,126,557	304,126,456
本年度虧損，代表本年度全面 支出總額	-	-	-	-	(36,581,067)	(36,581,067)
往年度虧損 於特別儲備撇銷	-	-	-	(13,096,674)	13,096,674	-
於二零一一年三月三十一日	210,865,965	1,433,663	28,990,000	41,613,597	(15,357,836)	267,545,389

- a. 資本贖回儲備乃代表本公司於一九九四年／一九九五年、一九九五年／一九九六年及一九九七年／一九九八年財政年度回購及註銷之普通股之面值。
- b. 該特別儲備乃由於在二零零七年／二零零八年生效之股本削減而產生，詳情見附註第33項。特別儲備已用於撇銷本公司累計虧損。直至報告期終日，總虧損於特別儲備中撇銷為58,386,403港元(二零一零年：45,289,729港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

35. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項負債(資產)及其於本年度及過往年度之變動如下：

	加速稅項折舊 港元	投資物業重估 港元	稅項虧損 港元	總額 港元
於二零零九年四月一日	2,798,349	7,115,880	(3,523,167)	6,391,062
於收益表(抵免)支出	(184,845)	1,875,601	115,936	1,806,692
於二零一零年三月三十一日	2,613,504	8,991,481	(3,407,231)	8,197,754
於收益表(抵免)支出	(610,100)	(291,535)	1,400,829	499,194
於二零一一年三月三十一日	2,003,404	8,699,946	(2,006,402)	8,696,948

作綜合財務狀況表之呈報用途，上述遞延稅項資產及負債予以抵銷。

於二零一一年三月三十一日，本集團有未運用稅項虧損約164,949,000港元(二零一零年：158,158,000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12,160,000港元(二零一零年：20,650,000港元)。因為未能預測日後之溢利來源，所以未能確認稅項虧損餘額約152,789,000港元(二零一零年：137,508,000港元)為遞延稅項資產。未確認之稅項虧損可以無限限期地結轉後期，惟約7,082,000港元(二零一零年：10,359,000港元)除外，年期屆滿如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
二零一零年／二零零九年	-	4,226,000
二零一一年／二零一零年	1,954,000	1,873,000
二零一二年／二零一一年	22,000	21,000
二零一三年／二零一二年	3,063,000	2,935,000
二零一四年／二零一三年	2,034,000	1,304,000
二零一五年／二零一四年	9,000	-
	7,082,000	10,359,000

於二零一一年三月三十一日，本公司有未運用稅項虧損約51,732,000港元(二零一零年：41,703,000港元)可供抵銷未來溢利。因為未能預測日後之溢利來源，所以未確認為遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

36. 長期服務金準備

已確認數額乃指估計界定利益責任之現值，並每年檢討及作適當調整。

37. 主要非現金之交易

於前年度，收購繪畫數額420,000港元是以沖銷應付有關連公司款項之方式結算。

38. 出售附屬公司

於二零零九年七月，本集團出售一間全資附屬公司，名為中煜國際有限公司之全部權益。於出售日期之賬面資產淨額如下：

	港元
購買物業訂金	2,458,910
應付費用	(5,000)
有償契約準備	(1,755,012)
	<hr/>
	698,898
出售虧損	(52,251)
	<hr/>
以現金支付之總代價	646,647
	<hr/> <hr/>
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	646,647
	<hr/> <hr/>

截至出售期間，此出售之附屬公司並無對本集團之現金流量、收益及營運利潤作出重大貢獻。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

39. 或然負債

	本公司	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
本公司給銀行擔保以用作附屬公司 銀行信貸	22,247,795	41,073,482

董事認為該等擔保於最初確認之公平值及於報告期終日之賬面值並非重大(基於低適用不履行責任率)。因此，該擔保於綜合財務狀況表內並無確認價值列賬。

40. 資產承擔

於報告期終日，本集團在合同上購置之資產費用(有關物業、機器及設備)，而尚未撥備之數額約1,803,000港元(二零一零年：無)。

41. 資產按揭

已抵押銀行貸款是以本集團資產作抵押，分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元
物業、機器及設備	41,934,784	44,403,849	-	-
投資物業	-	47,900,000	-	-
持作出售之投資物業	20,500,000	-	-	-
銀行存款	2,118,000	2,135,306	2,000,000	2,002,643
	64,552,784	94,439,155	2,000,000	2,002,643

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

42. 營運租約安排

本集團作為承租人：

於報告期終日，本集團在有關物業的不可撤銷營運租約下之未來最低租約付款承擔之到期日如下：

	本集團	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
一年內到期	4,986,347	4,779,244
二年至五年內到期	19,945,388	19,116,978
五年後到期	42,383,949	45,402,822
	67,315,684	69,299,044

租期商議定為2至28年，而租約期內之租金是固定的。

本集團作為出租人：

	本集團	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
一年內到期	4,652,157	2,750,546
二年至五年內到期	-	599,454
	4,652,157	3,350,000

該等物業之租客有1-5年出租承擔(二零一零年：1-5年)。

本公司於報告期終日並沒有營運租約承擔。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

43. 退休福利計劃

本集團於二零零零年十二月起為香港全體合資格僱員設立一項強制性公積金計劃(「計劃」)。該計劃之資產與本集團之資產分開處理，並交由信託人管理。本集團供款給該計劃為員工有關薪金之百分之五或每月1,000港元，以較低者為準。

根據中國有關法例及規則，在中國的附屬公司需要提供員工之薪金的一定百分比供款給地區管理退休福利計劃。本集團對該退休福利計劃的唯一義務是在該計劃下提供所需要的供款。

44. 與有關連人士之交易

於本年度，本集團與有關連人士有以下之交易：

- (a) 本集團租用寫字樓物業並支付租金933,912港元(二零一零年：958,599港元)給一間聯營公司。
- (b) 本集團支付租金4,986,347港元(二零一零年：4,779,244港元)給一附屬公司之非控權股東，作為租賃物業之用。未來租約付款披露於附註第42項。
- (c) 於二零零九年十月十六日，本集團向一位董事以代價50港元收購一間共同控制實體之50%權益，該數額乃該共同控制實體之已發行股本50%之面值。於同一日，該共同控制實體向該同一名董事以代價17,300,000港元收購若干農地，該資產的公平值是參考近期市場情況之類似物業交易而釐定。
- (d) 於前年度，本集團向一間有關連公司購買繪畫數額420,000港元，本公司若干董事在該公司擁有實益權益。
- (e) 本公司向銀行作出擔保給予附屬公司信貸額。
- (f) 本集團之主要管理層包括所有董事及三位(二零一零年：一位)最高支付僱員，其酬金詳情分別載列於附註9及10。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。

附屬公司、聯營公司、共同控制實體、有關連公司、董事及非控權股東之結餘均列載於本集團或本公司之財務狀況表及有關附註。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

45. 以股份付款交易

於二零零七年六月一日本公司股東特別大會上，獲股東正式通過一項普通決議案以批准採納符合香港聯合交易所上市規則之購股權計劃(「購股權計劃」)。於截至二零一一年三月三十一日止年度，並無購股權依據購股權計劃授出。

購股權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。依據購股權計劃，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。

於二零一一年三月三十一日，依據該計劃已授出及結餘9,500,000股購股權(二零一零年:9,500,000)，相當於本公司該日之已發行及擴大之股份2%(二零一零年:2%)。依據購股權計劃，除非獲得本公司股東事先批准(i)授出之購股權認購股份之總數不能多於本公司於任何時間之已發行股份之10%；(ii)於任何一年內，購股權授予及將會授予任何個別人士而行使，並已發行及將會發行之股數不能多於本公司於任何時間已發行股份之1%。

購股權可由接授購股權當日起計十年內之任何時間行使。行使價由本公司董事會自行釐定，但將不得低於以下的較高價者：(i)於授出日期本公司股份之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

45. 以股份付款交易 (續)

以下為僱員(包括董事)持有本公司之購股權之詳情：

授出日期	每股 行使價 港元	於二零一一年 三月三十一日購股權 之股數結餘		行使期限
		董事	僱員	
二零零九年十二月三十日	0.282	3,000,000	5,000,000	二零零九年十二月三十日至 二零一零年十二月 二十九日
二零一零年二月二十四日	0.265	-	1,500,000	二零一零年二月二十四日至 二零二零年二月二十三日
		3,000,000	6,500,000	

於本年度並無購股權授出。於截至二零一一年三月三十一日止兩年度，並無購股權行使、取消及到期。

購股權於授出日之估算公平值分別為0.153港元及0.139港元。

這些公平值採用二項式模式計算。該模式輸入數據如下：

	於二零零九年 十二月三十日 授出	於二零一零年 二月二十四日 授出
於授出日收市價	0.280 港元	0.260 港元
行使價	0.282 港元	0.265 港元
無風險利率	2.59%	2.78%
預期年期	10年	10年
購股權性質	認購	認購
預期波幅	65.20%	63.79%
預期股息收益	無	無
提早行使行為	280% 及 220%	280%

預期波幅乃採用本公司前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。

於截至二零一零年三月三十一日止年度之購股權總開支確認為 1,433,663 港元。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

46. 資本風險管理

本集團資本管理之宗旨乃透過適當平衡資本與負債結構，確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時能夠為股東帶來最大回報。

本集團資本結構包括淨負債，其中包括銀行貸款（扣除銀行結存及現金）及本公司擁有人應佔權益（包括於綜合權益變動報表內披露之已發行股本及儲備）。

本集團管理層定期檢討資本架構。在檢討之過程中，本集團管理層考慮資本成本及與每一類別資本有關之風險。現在管理層以短期資金作為日常營運之用，藉以盡量減低財務成本。本集團透過派付股息、以及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

於本年度本集團的管理資本方針沒有改變。

47. 金融工具

(a) 金融工具分類

	本集團		本公司	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元
金融資產				
貸款及應收賬款 (包括現金及現金等價物)	21,526,071	15,221,891	141,969,194	143,072,980
持作買賣之投資， 按公平值	16,849,965	13,956,410	370,000	460,000
可供出售之投資，按成本值	159,188,314	159,188,314	157,026,351	157,026,351
金融負債				
攤銷成本	62,222,878	83,103,219	34,833,888	30,688,954

47. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團及本公司管理層有全面責任建立及監督本集團之風險管理架構。本集團之風險管理政策是建立在識別及分析本集團面對之風險，規定適當風險限度及監控，監控風險及跟貼市場情況及本公司之活動。這些風險包括市場風險(包括利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

對本集團及本公司承擔之市場風險或因應之管理及措施並無重大更改。

(i) 利率風險管理

本集團及本公司就其銀行貸款，按港元最優惠利率及香港銀行同業拆息之浮動所引致的承擔現金流量利率風險。本公司應收附屬公司款項同時承擔現金流量利率風險。本公司現時並沒有訂立利率對沖安排。然而，不時，如有重大利率波動，將會執行適當措施管理利率承擔。

承受金融負債的利率風險的詳情，見附註流動資金風險管理一節。

利率敏感度分析

下文之敏感度分析按於報告期終日，銀行貸款所承擔利率而釐定。分析假設於報告期終日尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。使用50個點子(二零一零年：50個點子)，並作為管理層對可能變動利率之評估。本分析並不包括銀行結餘，因利率改變對銀行結餘之財務影響不重大。

倘利率升/跌50個點子(二零一零年：50個點子)，而所有其他因素不變，本集團除稅後溢利及本公司除稅後虧損將分別減少/增加210,000港元(二零一零年：283,000港元)及增加/減少227,000港元(二零一零年：233,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 價格風險管理

本集團及本公司承擔價格風險源自持作買賣之投資。管理層以維持一個不同風險及回報之投資組合，藉以管理其價格風險。

價格敏感度

以下敏感度分析乃基於報告期終日價格承擔之風險。倘若持作買賣之投資市場價格上升／下降15%(二零一零年:15%)，而其他因素不變，因持作買賣之投資之公平值改變，本集團除稅後溢利及本公司除稅後虧損將分別增加／減少2,110,000港元(二零一零年:1,748,000港元)及減少／增加46,000港元(二零一零年:58,000港元)。

依管理層意見，敏感度分析不代表固有價格風險因於年終日之承擔並不反映本年內之承擔。

(iii) 信貸風險管理

於二零一一年三月三十一日，本集團及本公司之最高信貸風險承擔而產生之金融損失乃因本集團及本公司交易對手無法履行承擔的責任和本集團及本公司作出金融擔保產生自：

- 有關確認金融資產賬面值，並列載於綜合及本公司之財務狀況表；及
- 可要求全部償還之本公司對附屬公司之財務擔保列載於附註第39項。

本集團及本公司之信貸風險主要為應收共同控制實體貸款及應收附屬公司之款項。為盡量減低信貸風險，本集團管理層有監控措施及行動確保可收回過期之債項。再者，本集團及本公司會於報告期終日檢討每一債項可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團及本公司之信貸風險已大幅減少。

47. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 信貸風險管理(續)

由於對手為獲國際信貸評級機構評級為信譽良好之銀行，故已抵押銀行存款及銀行存款之信貸風險有限。

除應收共同控制實體貸款及應收附屬公司款項為集中信貸風險外，分別佔本集團及本公司貸款及應收賬款約40%及94%，本集團及本公司並無其他重大集中信貸風險。

(iv) 流動資金風險管理

本集團的營運資金需求是由經營業務產生之資金及銀行信貸額組成。

流動資金風險管理乃由本公司董事最終負責，並已為管理層建立一個適當之流動資金管理架構，作為本集團及本公司之短期、中期及長期資金及流動資金管理需要。本集團管理流動資金風險是維持可運用銀行信貸額，並監控預算及實際現金流量。於報告期終日，本集團及本公司之銀行貸款分別50,406,795港元(二零一零年：67,793,482港元)及28,159,000港元(二零一零年：26,720,000港元)，及於本兩年度截至二零一一年三月三十一日止之未運用透支額約4,000,000港元(二零一零年：4,000,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險管理(續)

流動資金及利率風險表

下表詳列本集團及本公司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及本公司須還款之最早日期之金融負債之未折現現金流制定。該表包括利息及本金現金流量。

本集團

	加權平均 實際利率 %	即時 通知償還 或少於一年 港元	1至2年 港元	2至5年 港元	超過5年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零一一年 非衍生工具							
不帶息	-	11,816,083	-	-	-	11,816,083	11,816,083
銀行浮動利率貸款	2.22	12,961,538	4,181,523	26,628,364	10,637,895	54,409,320	50,406,795
		<u>24,777,621</u>	<u>4,181,523</u>	<u>26,628,364</u>	<u>10,637,895</u>	<u>66,225,403</u>	<u>62,222,878</u>

	加權平均 實際利率 %	即時 通知償還 或少於一年 港元	1至2年 港元	2至5年 港元	超過5年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零一零年 非衍生工具							
不帶息	-	15,309,737	-	-	-	15,309,737	15,309,737
銀行浮動利率貸款	2.11	10,714,696	7,100,839	26,623,407	33,405,648	77,844,590	67,793,482
		<u>26,024,433</u>	<u>7,100,839</u>	<u>26,623,407</u>	<u>33,405,648</u>	<u>93,154,327</u>	<u>83,103,219</u>

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

本公司

	加權平均 實際利率 %	即時 通知償還 或少於一年 港元	1至2年 港元	2至5年 港元	超過5年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零一一年							
非衍生工具							
不帶息	-	6,674,888	-	-	-	6,674,888	6,674,888
銀行浮動利率貸款	2.88	6,574,606	3,963,285	9,909,178	10,637,895	31,084,964	28,159,000
金融擔保合約(附註b)	-	22,247,795	-	-	-	22,247,795	-
		<u>35,497,289</u>	<u>3,963,285</u>	<u>9,909,178</u>	<u>10,637,895</u>	<u>60,007,647</u>	<u>34,833,888</u>

	加權平均 實際利率 %	即時 通知償還 或少於一年 港元	1至2年 港元	2至5年 港元	超過5年 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
二零一零年							
非衍生工具							
不帶息	-	3,968,954	-	-	-	3,968,954	3,968,954
銀行浮動利率貸款	2.67	7,308,787	3,716,568	8,200,414	10,048,164	29,273,933	26,720,000
金融擔保合約(附註b)	-	41,073,482	-	-	-	41,073,482	-
		<u>52,351,223</u>	<u>3,716,568</u>	<u>8,200,414</u>	<u>10,048,164</u>	<u>74,316,369</u>	<u>30,688,954</u>

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

附註：

- (a) 上述金額包括非衍生金融負債工具之浮動息率。該息率可能因浮動息率與釐定之息率於報告期終日出現差異而變動。
- (b) 就全部擔保金額安排下，倘該金額被擔保機構要求索償，上述已包括金融擔保合約金額為本公司可能被要求償還之最高金額。於報告期終日之預期作基準，本公司考慮十分有利因素在安排下，並無應付金額。無論如何，該釐定主要目的根據在擔保下機構索償溢利之變動，持作金融應收賬款之機構就擔保承受抵免虧損。

(v) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 具備標準條款及情況並於流通活躍市場買賣之金融資產公平值乃參考有關所報市場價而釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃根據普遍認可市價式模型作基準，按可貼現現金流量分析而釐定。

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。

本集團及本公司惟一金融工具以公平值計量是持作買賣之投資，並列為第一級，其公平值計量乃源自資產於活躍市場中所報報價(未經調整)得出，其賬面值分別為16,849,965港元(二零一零年：13,956,410港元)及370,000港元(二零一零年：460,000港元)。

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	現時用途	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				
新界長洲東灣 長洲地段1147之8443/9000份	27,000*	97.8%	酒店	中期

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	現時用途	租約年期
投資物業				
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
九龍荔枝角測量約份 第四號若干農地地段	278,686*	100.0%	農地	中期
新界元朗 DD118 若干農地	149,846*	50.0%	農地	中期

財務概況

業績

	截至三月三十一日止年度				二零一一年 港幣千元
	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	
收益	20,357	27,047	29,139	26,938	30,956
除稅前(虧損)溢利	(49,030)	7,606	(83,344)	10,518	5,880
稅項	(400)	(3,823)	5,351	(1,806)	(499)
本年度(虧損)溢利 可歸屬於本公司擁有人	(49,430)	3,783	(77,993)	8,712	5,381

資產及負債

	於三月三十一日				二零一一年 港幣千元
	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	
資產總額	500,284	473,723	397,761	393,091	384,652
負債總額	(115,732)	(108,905)	(111,526)	(96,822)	(82,356)
本公司擁有人應佔權益	384,552	364,818	286,235	296,269	302,296