

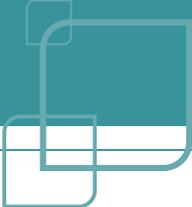


遠東酒店實業有限公司

股份代號:37



年報
2012



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	16-20
獨立核數師報告書	21
綜合全面收益表	22
綜合財務狀況表	23-24
財務狀況表	25-26
綜合權益變動報表	27
綜合現金流量表	28-29
綜合財務報表附註	30-83
本集團擁有之主要物業表	84-85
財務概況	86

本年報之翻譯如有任何錯漏，應以英文為準。

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.

邱達成，B.A.

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.

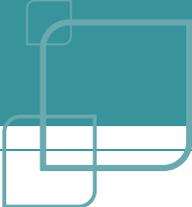
鄧崇基，CPA, FCCA

審核委員會

吳永鏗 (主席)

葉成慶，J.P.

蔡偉石，MH, J.P.



公司資料

薪酬委員會

蔡偉石，MH, J.P. (主席)

葉成慶，J.P.

吳永鏗

邱達偉，B.A

提名委員會

葉成慶，J.P. (主席)

吳永鏗

蔡偉石，MH, J.P.

邱達偉，B.A

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊及主要辦事處

香港灣仔

告士打道200號

新銀集團中心19樓

1902室

股份登記處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東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

董事會

執行董事

邱德根先生，J.P. (主席)

八十七歲。他於一九七九年獲委任為本公司董事及董事會主席。他為遠東集團之創辦人。自二零一一年九月八日起，彼已辭任Far East Consortium International Limited (股份代號:35)之主席並獲委任為榮譽主席。彼亦為遠東控股國際有限公司(股份代號:36)之董事會主席。邱先生具有逾五十年物業投資及發展、娛樂及旅遊業務運作、酒店物業管理及財務及銀行管理之經驗。邱先生為中國第六屆至第九屆之全國政協委員、仁濟醫院之創辦人、自一九六八年起為公益金之贊助人、亦為新界總商會之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、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生及邱達文先生之父親。

邱達偉先生，B.A. (董事總經理兼行政總裁)

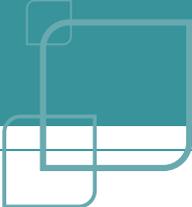
四十六歲。他於一九八九年加入本公司並獲委任為董事。他亦為遠東控股國際有限公司(股份代號:36)之執行董事。他擁有多多年經營遊樂場及娛樂事業之豐富經驗。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱美琪小姐及邱達成先生之弟及邱達文先生之兄。

邱達文先生，B.A. (副董事總經理)

四十五歲。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、邱美琪小姐、邱達成先生及邱達偉先生之弟。

邱美琪小姐，LL.B.

五十五歲。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，邱達生先生之妹，邱達成先生、邱達偉先生及邱達文先生之姊。



董事簡介

非執行董事

邱裘錦蘭女士，J.P.

七十二歲。她於一九七九年加入本公司並獲委任為董事。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、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生及邱達文先生之母親。

邱達生先生，M.A.

六十一歲。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。他是華威國際酒店集團之創辦人及會長。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、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生及邱達文先生之兄。

邱達成先生，B.A.

五十三歲。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。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，邱達生先生及邱美琪小姐之弟，邱達偉先生及邱達文先生之兄。

獨立非執行董事

葉成慶先生，J.P.

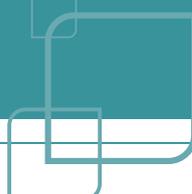
五十七歲。葉先生於一九九七年三月三十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。他持有香港大學之法律學士學位及香港城市大學頒授仲裁及紛爭解決文學碩士學位。他為香港執業律師逾三十年。葉先生為濱海投資有限公司(股份代號：8035)及栢能集團有限公司(股份代號：1263)之獨立非執行董事。

吳永鏗先生

五十九歲。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。吳先生亦為另兩間於香港上市的公司申銀萬國(香港)有限公司(股份代號：218)及明基控股有限公司(股份代號：8239)董事會之獨立非執行董事。

蔡偉石先生，MH, J.P.

六十三歲。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、消費者委員會原委員、廣州市政協委員及香港中華總商會會董、廣州地區政協香港委員聯誼會副會長。



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二零一二年三月三十一日止年度，本集團股東應佔經審核綜合溢利 10,006,580 港元 (2011 : 5,380,682 港元)。

董事會不建議派發本年度之股息。

業務回顧及展望

本集團整體營業額與上年度同期比較增加 26%。其中，長洲華威酒店營業額與上年度同期比較增加 25%，其分部溢利約 460 萬港元；而北京華威(包括出租公寓酒店及寫字樓物業)營業額與上年度同期比較增加 28%，其分部溢利約 170 萬港元。

長洲華威酒店來年繼續注重來自中國內地之遊客。北京華威因應北京寫字樓物業租賃市場需求上升，其銷售及市場團隊繼續努力加強寫字樓物業租賃之業務。

再者，於報告期終日，投資物業公平值增加約 20,721,000 港元。

在證券投資及買賣方面，本集團錄得虧損約 470,000 港元。

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 80 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

於二零一二年三月三十一日，本集團之銀行貸款餘額為42,581,000港元(2011：50,406,795港元)及未運用透支額6,000,000港元(2011：4,000,000港元)。

於二零一二年三月三十一日，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。

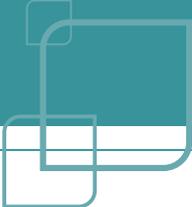
於二零一二年三月三十一日，股東資金總額約313,000,000港元(2011：約302,000,000港元)。故此，本集團於二零一二年三月三十一日之負債與資本比率(總銀行貸款數額對股東資金總額)為14%(2011：17%)。

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，二零一二年六月二十五日



董事會報告書

董事會將本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二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

本集團本年度截至二零一二年三月三十一日止之業績載於第 22 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 27 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

本集團於二零一二年三月三十一日擁有之主要物業詳情載於本年報第 84 頁至 85 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

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)
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 (於二零一一年八月十二日退任)
邱達成先生
邱達根先生 (於二零一二年五月九日辭任)

獨立非執行董事

葉成慶先生
吳永鏗先生
蔡偉石先生

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。根據章程，邱德根先生、邱達偉先生、邱達文先生及蔡偉石先生諸位任期屆滿，將在應屆股東週年大會上依章告退，但如再度被選，願繼續連任。

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

本集團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

於二零一二年三月三十一日，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%
邱美琪小姐	676,240	-	5,000,000 (附註4)	5,676,240	1.16%

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

(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	持有已發行 普通股股數	佔相聯法團 已發行股本 之百分比
邱達偉先生	好倉	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43項。董事及僱員持有之購股權如下：

授讓人類別	於二零一二年 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
執行董事					
邱達偉先生	4,500,000	0.2498	15/04/2011	15/04/2011	14/04/2021
獨立非執行董事					
葉成慶先生	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
吳永鏗先生	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
蔡偉石先生	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
僱員總數					
	5,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
	1,500,000	0.2650	24/02/2010	24/02/2010	23/02/2020
	<u>14,000,000</u>				

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。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，並無購股權行使、取消或到期。

除上文所披露外，於二零一二年三月三十一日，各董事或本公司主要行政人員或其各自有聯繫人士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。

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43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，於二零一二年三月三十一日，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。

除上文所披露外，於二零一二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45%。

本集團五大客戶佔本集團年內總銷售額不足36%。

僱員及薪酬政策

本集團員工約80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20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。

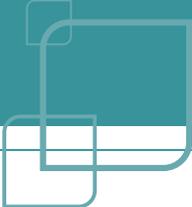
足夠公眾持股量

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43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，於截至二零一二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，二零一二年六月二十五日

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。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司一直應用上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告(前稱「企業管治常規守則」)(「守則」)條文之原則。

董事會

董事會之主要職責為制定長遠企業策略、監督本集團之管理、檢討本集團之績效以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、三名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。該六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(除主席外)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、收購或合併與融資事宜。

本公司已收到所有獨立非執行董事根據上市規則所要求之獨立身份書面確認，並承認彼等之獨立身份。

企業管治報告

常規董事會

於年內共舉行了五次董事會會議。下表列出個別董事出席董事會情況：

	出席／符合資格 出席會議次數
執行董事	
邱德根(主席)	1/5
邱達偉(董事總經理兼行政總裁)	4/5
邱達文(副董事總經理)	1/5
邱美琪	0/5
非執行董事	
邱裘錦蘭	0/5
邱達生	0/5
邱達昌，丹斯里拿督 (於二零一一年八月十二日退任)	0/2
邱達成	0/5
邱達根 (於二零一二年五月九日辭任)	1/5
獨立非執行董事	
葉成慶	4/5
吳永鏗	4/5
蔡偉石	4/5

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。

董事會已根據守則設立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱「委員會」)；該等委員會大部分成員均為獨立非執行董事。

於截至二零一二年三月三十一日止年度內，除關於董事之服務任期及輪值告退偏離了常規守則A.4.1條文外，本公司一直遵守該守則之規定。

所有現任的非執行董事沒有固定任期，此點偏離了守則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，所有董事均需於各股東週年大會上輪值告退。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常規水平並不較守則之要求寬鬆。

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

截至二零一二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(二零一一年：約850,000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，其條款並不比載於上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載的規定標準寬鬆。董事確認，於截至二零一二年三月三十一日止年度內，彼等已全面遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

董事及核數師就財務報表承擔之責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔責任。會計部受本公司之財務總監監督，而在該部門協助下，董事確保本集團綜合財務報表之編製符合有關法定要求及適用之會計準則。董事亦確保適時刊發本集團之綜合財務報表。

本公司核數師就綜合財務報表作出申報之責任聲明載於本年報之獨立核數師報告書內。

審核委員會

本公司已設立審核委員會。審核委員會之職權範圍與守則有關部分所載之條文一致。

審核委員會已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，其中包括審閱綜合財務報表。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事，分別為吳永鏗先生(審核委員會主席)、葉成慶先生、蔡偉石先生及一名非執行董事邱達根先生(於二零一二年五月九日辭任)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。

本集團截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告及截至二零一二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。

於截至二零一二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／符合資格 出席會議次數
吳永鏗(審核委員會主席)	2/2
葉成慶	2/2
蔡偉石	2/2
邱達根 (於二零一二年五月九日辭任)	0/2

薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會。薪酬委員會之職權範圍與守則有關部分所載之條文一致。

委員會由三位獨立非執行董事，蔡偉石先生(薪酬委員會主席)、葉成慶先生(於二零一二年三月二日獲委任)、吳永鏗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。概無董事參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會於截至二零一二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／符合資格 出席會議次數
蔡偉石(薪酬委員會主席)	1/1
吳永鏗	1/1
邱達偉	1/1
葉成慶 (於二零一二年三月二日獲委任)	0/0

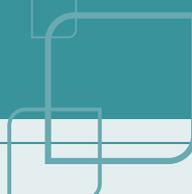
提名委員會

董事會已於二零一二年三月二日成立提名委員會。提名委員會之職權範圍與守則有關部分所載之條文一致。

委員會由三位獨立非執行董事，葉成慶先生(提名委員會主席)、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。

提名委員會之主要職責為制定有關董事會成員之事宜，並就此向董事會提供建議。

截至二零一二年三月三十一日止財政年度期間，提名委員會並無召開會議。



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22頁至83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二零一二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。

審核涉及執行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 貴集團於二零一二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

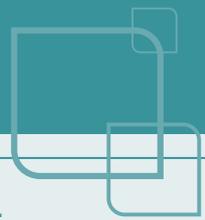
執業會計師

香港

二零一二年六月二十五日

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度



	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
收益	5	39,017,204	30,955,911
銷售成本		(33,643,880)	(32,327,871)
總溢利(虧損)		5,373,324	(1,371,960)
其他收入		1,335,428	628,259
其他盈利及虧損	6	(524,238)	1,186,373
投資物業之公平值增加		20,720,780	20,885,416
行政費用		(15,413,972)	(15,882,972)
財務成本	7	(1,053,400)	(1,440,157)
攤佔聯營公司業績		448,172	609,767
攤佔共同控制實體業績		2,540,240	1,265,150
除稅前溢利	8	13,426,334	5,879,876
稅項	11	(3,419,754)	(499,194)
本年度可歸屬於本公司擁有人之溢利		10,006,580	5,380,682
本年度其他全面收益			
換算海外業務之匯兌差額		499,117	645,283
本年度可歸屬於本公司擁有人之全面收益總額		10,505,697	6,025,965
每股盈利	12		
基本		2.05 仙	1.10 仙
攤薄		2.05 仙	1.10 仙

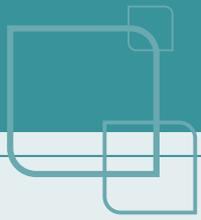
綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	86,892,238	90,897,768
投資物業	14	87,199,900	66,479,120
於聯營公司權益	16	122,913	1,174,741
於共同控制實體權益	17	5,193,998	1,830,336
應收共同控制實體貸款	19	8,177,288	8,706,948
可供出售之投資	20	159,188,314	159,188,314
繪畫	21	3,921,217	4,220,000
		350,695,868	332,497,227
流動資產			
持作買賣之投資	22	23,514,495	16,849,965
存貨	23	583,897	503,829
應收貿易賬款	24	595,448	117,237
其他應收賬款、按金及預付費用		1,288,022	2,386,624
應收聯營公司款項	25	-	813,562
已抵押銀行存款	26	2,118,000	2,118,000
銀行結餘及現金	26	6,884,367	8,865,596
		34,984,229	31,654,813
持作出售之投資物業	27	-	20,500,000
		34,984,229	52,154,813
流動負債			
貿易及其他應付賬款	28	7,113,532	8,030,609
預收款項		1,338,764	4,252,190
已收租賃按金		2,361,278	2,722,110
應付聯營公司款項	25	61,381	823,381
應付有關連公司款項	30	673,985	592,156
應付一非控權股東款項	31	4,009,376	3,977,205
銀行貸款－於一年以內到期	32	4,408,000	12,075,795
		19,966,316	32,473,446
已收持作出售之投資物業之按金	27	-	800,000
		19,966,316	33,273,446
流動資產淨額		15,017,913	18,881,367
資產總值減流動負債		365,713,781	351,378,594

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日



	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
股本及儲備			
股本	33	48,884,268	48,884,268
儲備		264,548,862	253,411,365
		313,433,130	302,295,633
非流動負債			
遞延稅項	35	12,116,702	8,696,948
長期服務金準備	36	1,990,949	2,055,013
銀行貸款—於一年以後到期	32	38,173,000	38,331,000
		52,280,651	49,082,961
		365,713,781	351,378,594

第22頁至83頁之綜合財務報表於二零一二年六月二十五日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

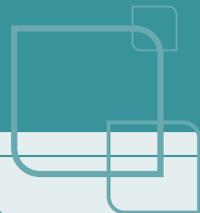
邱達偉
董事

邱達文
董事

財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	804,521	1,052,150
於附屬公司之投資	15	49,357,219	48,012,579
於聯營公司權益	16	–	1
於共同控制實體權益	17	1,453,100	629,678
應收附屬公司款項	18	114,349,822	113,327,692
應收共同控制實體貸款	19	8,177,288	8,706,948
可供出售之投資	20	157,026,351	157,026,351
繪畫	21	3,921,217	4,220,000
		335,089,518	332,975,399
流動資產			
持作買賣之投資	22	278,000	370,000
其他應收賬款、按金及預付費用		198,420	208,142
應收附屬公司款項	18	–	11,011,107
應收聯營公司款項	25	–	213,562
已抵押銀行存款	26	2,000,000	2,000,000
銀行結餘及現金	26	4,807,380	6,709,885
		7,283,800	20,512,696
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		802,978	1,047,650
應付附屬公司款項	29	239,019	6,082,732
應付有關連公司款項	30	673,985	592,156
銀行貸款－於一年以內到期	32	4,408,000	5,908,000
		6,123,982	13,630,538
流動資產淨額		1,159,818	6,882,158
資產總值減流動負債		336,249,336	339,857,557



財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
股本及儲備			
股本	33	48,884,268	48,884,268
儲備	34	264,376,168	267,545,389
		313,260,436	316,429,657
非流動負債			
長期服務金準備	36	895,900	1,176,900
銀行貸款—於一年以後到期	32	22,093,000	22,251,000
		22,988,900	23,427,900
		336,249,336	339,857,557

邱達偉
董事

邱達文
董事

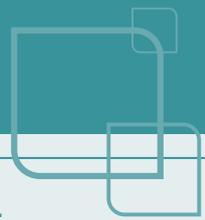
綜合權益變動報表

截至二零一二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
於二零一零年四月一日	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撇銷	-	-	-	-	-	-	(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
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	10,006,580	10,006,580
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	499,117	-	-	499,117
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	499,117	-	10,006,580	10,505,697
前持作業主自用之投資物業於售出時轉撥至 保留收益	-	-	-	-	(2,938,532)	-	-	2,938,532	-
股份付款支出	-	-	631,800	-	-	-	-	-	631,800
往年度虧損於特別儲備撇銷	-	-	-	-	-	-	(15,357,836)	15,357,836	-
於二零一二年三月三十一日	48,884,268	210,865,965	2,065,463	28,990,000	-	(2,876,512)	26,255,761	(751,815)	313,433,130

綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度



	二零一二年 港元	二零一一年 港元
經營業務		
除稅前溢利	13,426,334	5,879,876
調整：		
投資物業之公平值增加	(20,720,780)	(20,885,416)
攤佔聯營公司業績	(448,172)	(609,767)
攤佔共同控制實體業績	(2,540,240)	(1,265,150)
持作買賣之投資之公平值減少(增加)	1,499,656	(635,626)
於共同控制實體之估算利息收入	(293,484)	(274,356)
利息收入	(14,009)	(4,499)
物業、機器及設備之折舊	8,684,016	8,482,321
財務成本	1,053,400	1,440,157
收回呆壞賬款	(224,266)	(343,108)
出售物業、機器及設備之虧損	94,773	40,212
股份付款支出	631,800	–
出售繪畫之盈利	(330,838)	–
長期服務金準備減少	(64,064)	–
營運資金變動前之經營現金流量	754,126	(8,175,356)
持作買賣之投資增加	(8,164,186)	(2,257,929)
存貨(增加)減少	(80,068)	3,640
貿易應收賬款增加	(253,945)	(33,852)
其他應收賬款、按金及預付費用減少	1,205,624	996,460
貿易及其他應付賬款減少	(2,046,947)	(1,857,852)
預收款項(減少)增加	(2,913,426)	2,465,161
已收租賃按金(減少)增加	(491,538)	898,446
應付一非控股股東款項減少	(123,365)	(237,445)
經營業務所用之現金淨額	(12,113,725)	(8,198,727)

綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
投資活動		
出售一投資物業之收益	20,500,000	33,990,000
出售一繪畫之收益	629,621	–
已收聯營公司股息	2,100,000	600,000
已抵押銀行存款減少	–	17,306
已收利息	14,009	4,499
購買物業、機器及設備	(3,714,317)	(2,423,879)
投資物業之添置	–	(202,284)
聯營公司還款(墊款)	213,562	(10,000)
貸款予共同控制實體	(278)	(277)
投資活動產生之現金淨額	19,742,597	31,975,365
融資活動		
新增銀行貸款	5,000,000	6,680,000
償還銀行貸款	(12,825,795)	(24,066,687)
銀行貸款利息支出	(1,053,400)	(1,440,157)
聯營公司還款	(762,000)	(377,000)
有關連公司墊款	81,829	157,640
融資活動所用之現金淨額	(9,559,366)	(19,046,204)
現金及現金等價物淨額(減少)增加	(1,930,494)	4,730,434
現金及現金等價物之轉承	8,865,596	4,145,215
滙率變動之影響	(50,735)	(10,053)
現金及現金等價物之結轉 乃指銀行結存及現金	6,884,367	8,865,596

綜合財務報表附註

截至二零一二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（「香港財務報告準則」）

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香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂本 香港會計準則第 24 號（二零零九年經修訂） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 14 號之修訂本 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 19 號	於二零一零年頒佈的香港財務報告準則改進 關連方披露 最低資金需要的預付款 以權益工具償還金融負債
--	---

本年度，應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團目前及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年期間的年度改善 ²
香港財務報告準則第 7 號之修訂本	披露－轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第 7 號之修訂本	披露－抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第 9 號及第 7 號之修訂本	香港財務報告準則第 9 號的強制性生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第 11 號	合營安排 ²
香港財務報告準則第 12 號	披露其他實體權益 ²
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 ²
香港會計準則第 1 號之修訂本	其他全面收入項目呈列 ⁵
香港會計準則第 12 號之修訂本	遞延稅項－收回相關資產 ⁴
香港會計準則第 19 號（二零一一年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第 27 號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第 28 號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第 32 號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 20 號	地表採礦生產階段剝採成本 ²

綜合財務報表附註

截至二零一二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 (「香港財務報告準則」)(續)

- 1 二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效。
- 2 二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 3 二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 4 二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 5 二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。
- 6 二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號，引入對金融資產的分類及計量的新規定，於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定列述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號「金融工具確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後報告期末按公平值計量。此外，在香港財務報告準則第9號項下，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列權益性投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益表中確認。
- 香港財務報告準則第9號對金融負債之分類及計量構成之最大影響乃與金融負債(指定為透過損益以公平值列賬)因其信貸風險變動而產生之公平值變動之會計處理有關。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一五年四月一日開始之年度期間之本集團財務報表中採納，並可能會對本集團可供出售之投資的計量及分類造成影響，而該投資將按公平值計量。然而，於完成詳細檢討前，就該影響作合理估算並不可行。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用(「香港財務報告準則」)(續)

新訂及經修訂之綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露準則

一系列有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之五項準則已於二零一一年六月頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表之部份及香港(詮釋常務委員會)－詮釋第12號「綜合入賬－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三個部份：(a)對投資對象之權力；(b)其參與投資對象之營運而獲得之各樣回報之風險或權利；及(c)對投資對象行使其權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已加入廣泛指引以處理複雜情況。

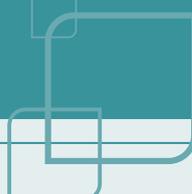
香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營企業權益」及香港(詮釋常務委員會)－詮釋第13號「共同控制公司－合資方之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號處理由兩方或以上共同控制之共同安排之分類方法。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為共同經營及合營企業，視乎各方於安排下之權利及責任而定。而根據香港會計準則第31號，共同安排則分為三種：共同控制公司、共同控制資產及共同控制業務。

另外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須使用權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制公司則可使用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合入賬之結構性實體中擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。

該五項準則於二零一三年四月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟全部五項準則須同時提早應用。

董事預期，該五項準則將於二零一三年四月一日開始之年度期間之本集團綜合財務報表中採納。然而，應用該五項準則可能不會對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一二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(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，香港財務報告準則第13號將於本集團於二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納。然而，應用該準則可能不會對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響，但可能導致綜合財務報表須作出更廣泛之披露。

香港會計準則第12號的修訂本遞延稅項 – 收回相關資產

香港會計準則第12號之修訂本為香港會計準則第12號之一般原則提供例外情況，訂明遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映實體預期收回資產之賬面值之方式所帶來之稅務後果。具體而言，根據此修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」利用公平值模式計量之投資物業被假定透過銷售收回，除非此假定在若干情況下被駁回。

香港會計準則第12號之修訂本於二零一二年一月一日或其後開始之會計期間生效。董事預計，於日後會計期間應用香港會計準則第12號之修訂本，可能導致就本集團投資物業之確認遞延稅項負債金額作出調整。假設該修訂已於截至二零一二年三月三十一日止年度採納而該假定未被推翻，本集團於截至二零一零年四月一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止各年度之遞延稅項負債，數額分別為8,991,481港元、8,699,946港元及12,108,900港元將會抵銷。再者，假若由於共同控制實體之投資物業重估增值而引致遞延稅項抵銷，於截至二零一零年四月一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止各年度，本集團於共同控制實體攤佔之權益將因而增加，其增值分別為無、305,216港元及866,216港元。因此，截至二零一二年三月三十一日止年度之溢利將增加3,969,954港元，而截至二零一零年四月一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止各年度之保留溢利將分別增加8,991,481港元、9,005,162港元及12,975,116港元。

除上文所披露外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋將對本集團之綜合財務報表，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。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司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。

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。

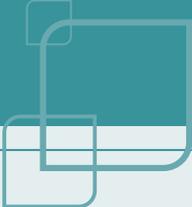
所有在本集團內各公司之間之交易、結餘、收入及支出於編製綜合財務報表賬目時抵銷。

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括契約土地(分類為融資租賃)及樓宇持作生產或提供貨品、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按未來適用基準相應入賬。

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



綜合財務報表附註

截至二零一二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達至或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。

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。

倘出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司的重大影響力，則任何保留投資會按當日的公平值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為財務資產時的公平值作其公平值。保留權益先前應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該聯營公司的盈虧。此外，本集團將先前在其他全面收益就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收益確認盈虧，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益賬，當本集團失去對該聯營公司的重大影響力時，本集團將該盈虧由權益重新分類至損益賬(作為重新分類調整)。

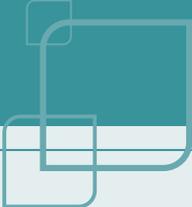
倘本集團之集團實體與聯營公司進行交易時，則與聯營公司交易所產生之損益僅於聯營公司之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

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。



綜合財務報表附註

截至二零一二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)

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。

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。

倘出售共同控制實體會導致本集團失去對該共同控制實體之控制，則任何保留投資會按當日的公平值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為財務資產時的公平值作其公平值。保留權益先前應佔共同控制實體賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該共同控制實體的盈虧。此外，本集團將先前在其他全面收益就該共同控制實體確認的所有金額入賬，基準與該共同控制實體直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，倘該共同控制實體先前已於其他全面收益確認盈虧，則會於出售相關資產或負債時重新分類至損益賬，當本集團失去對該共同控制實體的重大影響力時，本集團將該盈虧由權益重新分類至損益賬(作為重新分類調整)。

於共同控制實體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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

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

本集團於報告期末審閱其資產之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘有跡象顯示該等資產出現減值虧損，則估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之程度。當無法估計個別資產之可收回金額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可識別合理及一致之分配基準，則公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至現金產生單位內可識別合理及一致分配基準之最小組別。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率貼現至其現值，而該稅前貼現率反映金錢時間值及資產(其未來現金流估計未經調整)特有風險之現行市場評估。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值將撇減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後減值虧損撥回，則該資產之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計價值，惟賬面值之增幅不得超過在過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認任何減值虧損之情況下原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認收入。

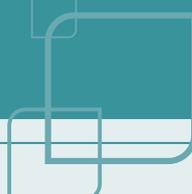
存貨

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。

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。



綜合財務報表附註

截至二零一二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

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。分類取決於在最初確認時金融資產的性質與目的。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或利息。

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(包括貿易及其他應收賬款、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收共同控制實體貸款、銀行存款及現金)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。

實際利率法是一種計算某項金融資產之攤銷成本值以及在相關期間分攤利息收入之方法。實際利率是在金融資產預計年期或(如適用)於首次確認之淨賬面金額較短期限內，實際將其估計未來現金收入(包括已付或已收構成實際利率一部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折扣)貼現所使用之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

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有減值跡象。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。

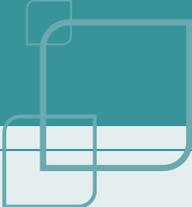
就其他金融資產而言，減值虧損之客觀憑證包括：

- 發行人或對手之重大財務困難；或
- 違反合約，如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。

就按成本計值的金融資產而言，減值虧損的金額以資產的帳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帳面值中作出扣減，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。



綜合財務報表附註

截至二零一二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)

當可供出售之金融資產被視作有減值，之前於其他全面收益確認的累計盈利或虧損會於減值發生年度期間重新分類至損益賬。

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

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。

實際利率法

實際利率法是一種計算某項金融負債之攤銷成本值以及在相關期間分攤利息收入之方法。實際利率是在金融負債預計年期或(如適用)較短期限內，實際將其估計未來現金付款(包括已付或已收構成實際利率一部分之所有費用及貼息、交易成本及其他溢價或折扣)貼現至初始確認時賬面淨值所使用之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

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股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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

財務擔保合約

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」釐定之承擔金額；及(ii) 初步確認之金額減去(如適用)根據收益確認政策之累計攤銷。

終止確認

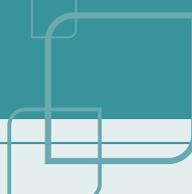
本集團僅於資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報時取消確認金融資產。倘本集團轉移或保留擁有權絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團可繼續將資產確認入賬，條件為須持續涉及該項資產，以及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，本集團可繼續確認金融資產，亦可就已收取之所得款項確認已抵押借貸。

於全面取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及於其他全面收益確認及於權益累計之累計盈虧之總和間之差額，會於損益確認。

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

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)。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

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。

投資之股息收入於本集團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。

股本結算之股份付款交易

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。修訂原先估計於歸屬期產生之影響(如有)於損益賬確認，使累計開支反映經修訂估計內，而購股權儲備將會作出相應之調整。

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

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

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。

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人

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。

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。

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。

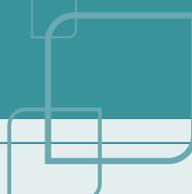
結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益。

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集團之呈列貨幣(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)均確認為其他全面收益及累計權益(匯兌儲備)。

借貸成本

因收購、建造或生產認可資產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收益表中確認為支出。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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全面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異所產生之預期應付或可收回稅項。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。

遞延稅項負債按於附屬公司與聯營公司的投資及於共同控制實體權益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。

現有及遞延稅項於損益賬確認。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

4. 估計不確定因素的主要來源

本集團應用列載於附註第3項的會計政策，就此，本公司董事須作以下評估。有關未來的主要假設，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，詳情列載於綜合財務報表附註第14項。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現況。如該等假設改變將會改變本集團投資物業之公平值及在呈報於綜合全面收益表內之盈利作相對調整。

遞延稅項

於二零一二年三月三十一日，關於未運用稅項虧損之遞延稅項資產約10,470,000港元(二零一一年：12,160,000港元)已於綜合財務狀況表確認。由於未來溢利不可預計，就關於二零一二年三月三十一日之稅項虧損約155,224,000港元(二零一一年：152,789,000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：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
營運酒店收入		
— 酒店房間收入	15,072,879	13,767,662
— 餐飲收入	9,431,989	8,412,832
物業租金總收入	14,512,336	8,775,417
	39,017,204	30,955,911

綜合財務報表附註

截至二零一二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：

- 於香港營運之酒店
- 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」)
- 於香港之物業投資
- 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)：

	二零一二年				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	<u>21,279,888</u>	<u>17,737,316</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,017,204</u>
分部溢利(虧損)	<u>4,606,310</u>	<u>1,681,358</u>	<u>23,379,514</u>	<u>(471,721)</u>	<u>29,195,461</u>
未分配溢利及虧損					250,073
未分配費用					(15,413,972)
未分配財務成本					(1,053,400)
攤佔聯營公司業績					448,172
除稅前溢利					<u>13,426,334</u>
稅項					<u>(3,419,754)</u>
本年度溢利					<u>10,006,580</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二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

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)，並無分配若干其他盈利及虧損、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。

來自一位外部客戶之收益合共7,717,936港元(二零一一年：5,055,206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%。

綜合財務報表附註

截至二零一二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：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
分部資產		
於香港營運之酒店	27,245,554	26,748,673
於中國營運之酒店及物業出租	45,457,043	49,249,372
於香港之物業投資	100,577,648	98,443,368
證券投資及買賣	24,000,673	17,549,135
分部資產總額	197,280,918	191,990,548
可供出售投資	159,188,314	159,188,314
繪畫	3,921,217	4,220,000
其他未分配資產	25,289,648	29,253,178
綜合資產	385,680,097	384,652,040
分部負債		
於香港營運之酒店	3,245,561	2,778,276
於中國營運之酒店及物業出租	11,528,946	15,754,595
於香港之物業投資	12,147,602	15,725,643
證券投資及買賣	100,000	100,000
分部負債總額	27,022,109	34,358,514
銀行貸款	42,581,000	44,239,000
其他未分配負債	2,643,858	3,758,893
綜合負債	72,246,967	82,356,407

綜合財務報表附註

截至二零一二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：

二零一二年	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	2,748,610	500,133	-	-	3,248,743	465,574	3,714,317
物業、機器及設備之折舊	2,962,214	5,017,959	-	-	7,980,173	703,843	8,684,016
投資物業之公平值增加	-	-	20,720,780	-	20,720,780	-	20,720,780
財務成本	-	-	-	-	-	1,053,400	1,053,400
攤佔共同控制實體業績	-	-	2,540,240	-	2,540,240	-	2,540,240
持作買賣之投資之公平值減少	-	-	-	1,499,656	1,499,656	-	1,499,656
於共同控制實體權益	-	-	5,193,998	-	5,193,998	-	5,193,998

綜合財務報表附註

截至二零一二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)

二零一一年	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	分部總額 港元	未分配 港元	總額 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
攤估共同控制實體業績	-	-	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

地區資料

本集團營運均在香港及中國地區。

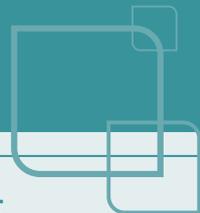
本集團按資產所在地釐定來自外部客戶之收益及非流動資產之資料詳列如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產(註)	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
香港	21,279,888	17,064,613	147,312,180	125,652,080
中國	17,737,316	13,891,298	44,195,374	47,656,833
	39,017,204	30,955,911	191,507,554	173,308,913

註： 非流動資產不包括可供出售之投資。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度



6. 其他盈利及虧損

其他盈利及虧損包括：

持作買賣之投資公平值(減少)增加
收回呆壞賬款
物業、機器及設備註銷
出售繪畫盈利

二零一二年
港元

二零一一年
港元

(1,499,656)

635,626

224,266

343,108

(94,773)

(40,212)

330,838

—

7. 財務成本

銀行貸款利息：

須於五年內全數償還
毋須於五年內全數償還

二零一二年
港元

二零一一年
港元

424,903

784,951

628,497

655,206

1,053,400

1,440,157

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

8. 除稅前溢利

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

董事酬金及其他僱員成本
薪金、花紅及津貼
退休福利成本
股份付款支出

租賃樓宇營運租約租金
攤佔聯營公司稅項
(包括在攤佔聯營公司業績)
攤佔共同控制實體稅項
(包括在攤佔共同控制實體業績)
存貨成本確認為開支

並已計入：

物業租金收入淨額(註)
持作買賣之投資股息收入
共同控制實體貸款之估算利息收入
銀行利息收入
其他利息收入

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
	8,684,016	8,482,321
	913,366	978,953
	12,165,741	11,766,922
	866,444	884,809
	631,800	—
	13,663,985	12,651,731
	6,115,259	5,920,259
	81,221	121,545
	561,000	305,216
	4,198,650	3,894,564
	9,156,000	3,625,181
	1,027,935	349,404
	293,484	274,356
	13,925	4,458
	84	41

註： 物業租金收入淨額已扣除：

- 於本年度，有租金收入之物業開支為5,181,347港元(二零一一年：4,986,347港元)。
- 於本年度，沒有租金收入之物業開支為174,989港元(二零一一年：163,889港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一二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
二零一二年						
邱德根先生	20,000	-	-	-	-	20,000
邱達偉先生	10,000	1,001,477	12,000	631,800	700,000	2,355,277
邱美琪小姐	10,000	132,167	12,000	-	-	154,167
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 (於二零一一年八月十二日退任)	3,634	-	-	-	-	3,634
邱達成先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達根先生 (於二零一二年五月九日辭任)	10,000	-	-	-	-	10,000
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	10,000	-	-	-	-	10,000
	453,634	1,493,644	24,000	631,800	700,000	3,303,078

綜合財務報表附註

截至二零一二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獲委任)	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
	<u>465,589</u>	<u>1,575,804</u>	<u>28,500</u>	<u>-</u>	<u>700,000</u>	<u>2,769,893</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655,800港元(二零一一年：596,400港元)。

於截至二零一二年及二零一一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。

於截至二零一二年及二零一一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

截至二零一二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(二零一一年：二)位乃董事，其酬金於以上附註第9項披露。其他三(二零一一年：三)位人士之酬金屬於1,000,000港元以下組別，則披露如下：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
薪金及其他福利	1,313,922	1,253,844
退休福利計劃之供款	36,000	36,000
	1,349,922	1,289,844

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累計稅務虧損抵銷可徵稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅新稅法及其實施細則，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有累計稅務虧損抵銷可徵稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一二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：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
除稅前溢利	13,426,334	5,879,876
按香港利得稅率 16.5% (註)	2,215,345	970,180
攤佔聯營公司業績之稅項影響	(73,948)	(100,612)
攤佔共同控制實體業績之稅項影響	(419,139)	(208,750)
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	505,314	381,613
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	(274,341)	(180,258)
因投資物業的預期收回模式改變而產生之遞延稅項撥回	-	(2,745,402)
未確認稅項虧損之稅項影響	1,880,785	2,732,656
使用以往未確認稅項虧損之稅項影響	(1,385,431)	(272,554)
附屬公司所屬地其司法權區不同稅率之影響	354,806	(135,664)
其他	616,363	57,985
本年度稅項支出	3,419,754	499,194

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 10,006,580 港元(二零一一年：5,380,682 港元)及以下列之股數計算：

	二零一二年	二零一一年
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
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	488,842,675	488,844,032

由於購股權行使價均高於本年度截至二零一二年三月三十一日止之市場平均價，故未行使之購股權並無攤薄影響。

綜合財務報表附註

截至二零一二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							
於二零一零年四月一日	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
滙率調整	1,984,945	-	-	309,443	401,222	2,695,610	-
添置	-	-	-	828,042	2,886,275	3,714,317	33,665
出售	-	-	-	(255,549)	(434,869)	(690,418)	(432,007)
於二零一二年三月三十一日	95,626,403	37,323,408	21,789,442	11,512,059	41,820,246	208,071,558	1,904,519
折舊							
於二零一零年四月一日	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
滙率調整	1,207,105	-	-	49,704	379,859	1,636,668	-
本年度折舊	3,906,877	746,472	482,911	650,306	2,897,450	8,684,016	189,096
出售時撇銷	-	-	-	(255,549)	(340,096)	(595,645)	(339,809)
於二零一二年三月三十一日	58,241,797	21,398,776	4,695,270	4,382,358	32,461,119	121,179,320	1,099,998
賬面值							
於二零一二年三月三十一日	37,384,606	15,924,632	17,094,172	7,129,701	9,359,127	86,892,238	804,521
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

綜合財務報表附註

截至二零一二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	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
於四月一日	66,479,120	99,881,420
於綜合全面收益表內確認之公平值增加	20,720,780	20,885,416
添置	-	202,284
出售	-	(33,990,000)
重列為持作出售之資產	-	(20,500,000)
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日	87,199,900	66,479,120

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二零一二年及二零一一年三月三十一日分別由衡量行及宏基測量師行進行估值，該兩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 72,083,000 港元(二零一一年：55,858,000 港元)是以一間由其中一名執行董事及其家族(「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

截至二零一二年三月三十一日止年度

15. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
無牌價股份	95,365,827	94,021,187
減：已確認減值虧損	(46,008,608)	(46,008,608)
	49,357,219	48,012,579

附屬公司之投資成本包括6,156,609港元(二零一一年：4,811,969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
		二零一二年	二零一一年	
		%	%	
<i>直接附屬公司</i>				
Alabama Investment Company Limited	9,000 港元	97.8	97.8	經營酒店
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
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

綜合財務報表附註

截至二零一二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
		二零一二年 %	二零一一年 %	
<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

截至二零一二年三月三十一日止年度

16. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
無牌價股份，成本價	212,578,511	212,578,512	212,578,509	212,578,510
攤估收購後業績及儲備 (扣除股息收入)	(212,455,598)	(211,403,771)	-	-
減值虧損確認	-	-	(212,578,509)	(212,578,509)
	122,913	1,174,741	-	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二零一一年十二月三十一日之財務報表，並對於在二零一一年十二月三十一日至二零一二年三月三十一日之間發生而有重大影響之交易作出調整。

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
			二零一二年	二零一一年	
			%	%	
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	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一二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

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
收益	2,753,090	6,592,095
本年度溢利	1,202,374	680,389
本年度集團攤佔聯營公司業績	448,172	609,767

於三月三十一日財務狀況

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
資產總額	54,963,092	59,682,055
負債總額	(68,376,032)	(71,350,345)
負債淨值	(13,412,940)	(11,668,290)
集團攤佔聯營公司資產淨值	122,913	1,174,741

本集團不繼續確認攤佔聯營公司之虧損。從聯營公司之已審核的財務報表得知，本年度未被確認攤佔之聯營公司業績如下：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
本年度未被確認攤佔之聯營公司利潤(虧損)	170,990	(242,615)
累積未被確認攤佔聯營公司之虧損	(25,549,526)	(25,720,516)

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

17. 於共同控制實體權益

	本集團		本公司	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
非上市投資	1,453,100	629,678	1,453,100	629,678
攤佔收購後業績	3,740,898	1,200,658	-	-
	5,193,998	1,830,336	1,453,100	629,678

共同控制實體之投資成本包括1,453,050港元(二零一一年：629,628港元)，乃借予共同控制實體之免息貸款之公平值調整，並預計不會於一年內償還。

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%(二零一一年：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。

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：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
非流動資產	14,250,000	10,850,000
流動負債	8,189,786	8,714,448
非流動負債	866,216	305,216
收入	3,400,000	1,850,000
開支	859,760	584,850

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

18. 應收附屬公司款項

	本公司	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
應收附屬公司款項	293,534,346	298,523,323
減：呆壞賬撥備	(179,184,524)	(174,184,524)
	114,349,822	124,338,799
減：於一年內到期之應收款項並列於流動資產中	-	(11,011,107)
	114,349,822	113,327,692

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。

在應收附屬公司款項總額中，本公司認為其中合共數額 114,349,822 港元(二零一一年：113,327,692 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無固定還款期。總額 82,687,781 港元(二零一一年：82,637,631 港元)按香港最優惠利率減 4% 年利率計算而其他餘額 31,662,041 港元(二零一一年：41,701,168 港元)皆無息。本年度的有效年利率為 1.25%(二零一一年：1.25%)。

而預計不會於報告期終日後十二個月內償還之免息數額 31,662,041 港元(二零一一年：30,690,061 港元)以攤銷成本列賬，並按有效年利率 3.00%(二零一一年：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，並按有效年利率 3.00%(二零一一年：3.00%)計算。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

20. 可供出售之投資

	本集團		本公司	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 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。

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
	二零一二年 %	二零一一年 %		
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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

22. 持作買賣之投資

	本集團		本公司	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
於香港上市之權益證券， 按公平值	23,514,495	16,849,965	278,000	370,000

持作買賣之投資之公平值乃參考在報告期終日於聯交所可提供之市場買入價而釐定。

23. 存貨

此款項乃指食品、飲料及其他消耗存貨，其中364,249港元(二零一一年：339,315港元)按可變現淨值列賬。

24. 應收貿易賬款

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

根據發票日期，已扣除呆壞賬撥備之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
0-30日	448,969	87,512
31-60日	102,849	8,408
超過60日	43,630	21,317
	595,448	117,237

賬齡期超過30日之已到期應收貿易賬款尚未減值。

對於已到期及一般視作不可收回之應收貿易賬款共值510,545港元(二零一一年：510,545港元)已作出呆壞帳撥備。且於本年度註銷此數額為不可收回的賬項。本年度並無額外呆壞帳撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

24. 應收貿易賬款(續)

於釐定應收貿易賬款之可收回性時，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。

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. 已抵押銀行存款／銀行存款結餘

已抵押銀行存款按當時市場年利率幅度由0.04%至0.50%(二零一一年:0.04%至0.50%)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%(二零一一年:0.01%)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；而此訂金被分類為其他應收賬款、按金及預付費用。此交易於二零一一年四月二十六日完成。

於二零一一年三月三十一日，投資物業是以公平值入賬，而這是按照出售時收取的代價而釐定的。

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1,603,462港元(二零一一年:1,739,981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	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
0-30日	609,506	304,990
31-60日	410,836	278,901
超過60日	583,120	1,156,090
	1,603,462	1,739,981

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

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。這些有關連公司是由本公司個別董事操控或若干位董事共同控制的，而這些董事同時為本公司的重要股東。

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	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
有抵押	42,581,000	48,406,795	26,501,000	26,159,000
無抵押	-	2,000,000	-	2,000,000
	42,581,000	50,406,795	26,501,000	28,159,000
以上貸款還款期如下：				
一年內	4,408,000	12,075,795	4,408,000	5,908,000
一年以上但不超過兩年	3,908,000	3,408,000	3,908,000	3,408,000
兩年以上但不超過五年	27,054,000	24,804,000	10,974,000	8,724,000
超過五年	7,211,000	10,119,000	7,211,000	10,119,000
	42,581,000	50,406,795	26,501,000	28,159,000
減：於一年內到期之款項 並列於流動負債中	(4,408,000)	(12,075,795)	(4,408,000)	(5,908,000)
一年後到期款項	38,173,000	38,331,000	22,093,000	22,251,000

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1.36%至3.75%（二零一一年：1.13%至3.18%）。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

33. 股本

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
法定股本 750,000,000 股普通股，每股面值0.1 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0.1 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)。如有關資產(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，則該原被撇銷的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

截至二零一二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)	保留溢利/ (累計虧損) 港元	總額 港元
於二零一零年四月一日	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
本年度虧損，代表本年度全面 支出總額	-	-	-	-	(3,801,021)	(3,801,021)
股份付款支出	-	631,800	-	-	-	631,800
往年度虧損 於特別儲備撇銷	-	-	-	(15,357,836)	15,357,836	-
於二零一二年三月三十一日	210,865,965	2,065,463	28,990,000	26,255,761	(3,801,021)	264,376,168

- 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二零零六年／二零零七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73,744,239港元(二零一一年：58,386,403港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一二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
於二零一零年四月一日	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
於收益表(抵免)支出	(267,378)	3,408,954	278,178	3,419,754
於二零一二年三月三十一日	1,736,026	12,108,900	(1,728,224)	12,116,702

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。

於二零一二年三月三十一日，本集團有未運用稅項虧損約165,694,000港元(二零一一年：164,949,000港元)可供抵銷未來溢利。遞延稅項資產已被確認為稅項虧損約10,470,000港元(二零一一年：12,160,000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155,224,000港元(二零一一年：152,789,000港元)為遞延稅項資產。

於二零一二年三月三十一日，未確認之稅項虧損可以無限期地結轉後期，惟約1,683,000港元(二零一一年：7,082,000港元)除外，因此數額將於二零一四至二零一五年(二零一一年：二零一一至二零一五年)屆滿。本年度，約有1,567,000港元未確認之稅項虧損到期。

於二零一二年三月三十一日，本公司有未運用稅項虧損約59,281,000港元(二零一一年：51,732,000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。所有未確認之稅項虧損可以無限期地結轉後期。

36. 長期服務金準備

已確認數額乃指估計退休利益責任之現值，並每年檢討及作適當調整。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

37. 或然負債

於二零一二年三月三十一日，本公司已給予銀行共值 18,000,000 港元(二零一一年：24,167,795 港元)的財務擔保，作為擔保給予附屬公司之銀行信貸額，而若干附屬公司已動用了其中 16,080,000 港元(二零一一年：22,247,795 港元)。

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。

38. 資本性承擔

於二零一一年三月三十一日，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。

39. 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	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
物業、機器及設備	41,266,285	41,934,784	-	-
持作出售之投資物業	-	20,500,000	-	-
銀行存款	2,118,000	2,118,000	2,000,000	2,000,000
	43,384,285	64,552,784	2,000,000	2,000,000

40. 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	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
一年內到期	6,117,347	4,986,347
二年至五年內到期	21,367,002	19,945,388
五年後到期	38,860,104	42,383,949
	66,344,453	67,315,684

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

40. 營運租約安排 (續)

本集團作為承租人：(續)

一間附屬公司與某一名非控權股東訂下協議，協定物業租期為二十八年，並固定租金為每年4,200,000人民幣。此租約將於二零二四年九月三十日到期。本年度的租金支出共值5,181,347港元(二零一一年：4,986,347港元)。

其他租約租期商議定為二年，而租約期內之租金是固定的。

本集團作為出租人：

於報告期終日，本集團與租客因受合約限制下，本集團未來可收取之最少租金收入如下：

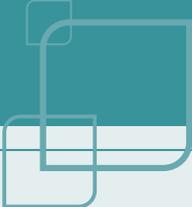
	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
一年內到期	2,026,791	4,652,157

該等物業之租客有1-5年出租承擔(二零一一年：1-5年)。

41. 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。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

42. 與有關連人士之交易

- (a) 於本年度，本集團租用寫字樓物業並支付租金740,602港元(二零一一年：933,912港元)給一間聯營公司。
- (b) 本公司向銀行作出擔保給予附屬公司信貸額，詳情載列於附註第37項。
- (c) 本集團之主要管理層包括所有董事及三位(二零一一年：三位)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。

43. 購股權計劃

購股權計劃(「計劃」)於二零零七年六月一日獲股東正式通過。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。

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。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司授出4,500,000額外購股權予一名董事，最初行使價定為每股0.2498港元。

於二零一二年三月三十一日，依據計劃董事及僱員持有的購股權結餘共有14,000,000股(二零一一年：9,500,000股)。若行使所有購股權，新股將相當於本公司該日之擴大股份3%(二零一一年：2%)。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

43. 購股權計劃(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	於二零一二年 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	0.2820	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	0.2650	-	1,500,000	二零一零年二月二十四日 至二零一零年二月 二十三日
二零一一年四月十五日	0.2498	4,500,000	-	二零一一年四月十五日 至二零一二年四月 十四日
		7,500,000	6,500,000	

於截至二零一二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、0.139港元及0.1404港元。

那些於二零一一年四月十五日授出之購股權公平值採用二項式模式計算。該模式輸入數據如下：

於授出日收市價	0.2400 港元
行使價	0.2498 港元
無風險利率	2.74%
預期年期	10 年
購股權性質	認購
預期波幅	61.84%
預期股息收益	無
提早行使行為	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。

本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度，公司就授出之購股權以股份付款總開支確認為631,800港元。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

44. 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。

45. 金融工具

(a) 金融工具分類

	本集團		本公司	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
金融資產				
貸款及應收賬款 (包括現金及現金等價物)	17,857,869	21,526,071	129,334,490	141,969,194
持作買賣之投資， 按公平值	23,514,495	16,849,965	278,000	370,000
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	51,522,270	62,222,878	27,414,004	34,833,888

45. 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

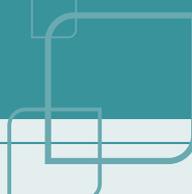
本集團及本公司就其銀行貸款，按港元最優惠利率及香港銀行同業拆息之浮動所引致的承擔現金流量利率風險。本公司應收附屬公司款項同時承擔現金流量利率風險。本集團及本公司現時並沒有訂立利率對沖安排。然而，不時，如有重大利率波動，將會執行適當措施管理利率承擔。

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，銀行貸款及應收附屬公司款項所承擔利率而釐定。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(二零一一年: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(二零一一年:50個點子)，而所有其他因素不變，本集團除稅後溢利將減少/增加約178,000港元(二零一一年:210,000港元)及本公司除稅後虧損會減少/增加約235,000港元(二零一一年:227,000港元)。



綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

45. 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，而這些風險是源自持作買賣之投資及可供出售之投資。管理層以維持一個包含不同證券之投資組合，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持作買賣之投資價格承擔之風險。倘若持作買賣之投資市場價格上升／下降15%(二零一一年:15%)，而其他因素不變，因持作買賣之投資之公平值改變，本集團除稅後溢利將增加／減少約2,945,000港元(二零一一年:2,110,000港元)，本公司除稅後虧損則減少／增加約35,000港元(二零一一年:46,000港元)。由於不能合理地決定源自可供出售之投資的價格風險，故無列載就其作出的敏感度分析。

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

於二零一二年三月三十一日，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37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。

45. 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46%(二零一一年：40%)及95%(二零一一年：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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

45. 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
二零一二年 非衍生工具							
不帶息	-	8,941,270	-	-	-	8,941,270	8,941,270
銀行浮動利率貸款	2.28	5,329,861	4,714,242	28,564,199	7,488,127	46,096,429	42,581,000
		<u>14,271,131</u>	<u>4,714,242</u>	<u>28,564,199</u>	<u>7,488,127</u>	<u>55,037,699</u>	<u>51,522,270</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>

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度



45. 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
二零一二年							
非衍生工具							
不帶息	-	913,004	-	-	-	913,004	913,004
銀行浮動利率貸款	2.80	5,089,156	4,473,042	12,020,414	7,488,127	29,070,739	26,501,000
金融擔保合約(附註b)	-	18,000,000	-	-	-	18,000,000	-
		<u>24,002,160</u>	<u>4,473,042</u>	<u>12,020,414</u>	<u>7,488,127</u>	<u>47,983,743</u>	<u>27,414,004</u>
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)	-	25,765,179	-	-	-	25,765,179	-
		<u>39,014,673</u>	<u>3,963,285</u>	<u>9,909,178</u>	<u>10,637,895</u>	<u>63,525,031</u>	<u>34,833,888</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

45. 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

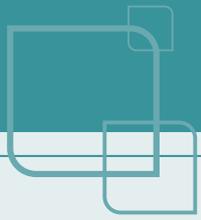
金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 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可識別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23,514,495港元(二零一一年：16,849,965港元)及278,000港元(二零一一年：370,000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



業績

	截至三月三十一日止年度				二零一二年 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	二零一一年 港幣千元	
收益	27,047	29,139	26,938	30,956	39,017
除稅前溢利(虧損)	7,606	(83,344)	10,518	5,880	13,426
稅項	(3,823)	5,351	(1,806)	(499)	(3,420)
本年度溢利(虧損)					
可歸屬於本公司擁有人	3,783	(77,993)	8,712	5,381	10,006

資產及負債

	於三月三十一日				二零一二年 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	二零一一年 港幣千元	
資產總額	473,723	397,761	393,091	384,652	385,680
負債總額	(108,905)	(111,526)	(96,822)	(82,356)	(72,247)
本公司擁有人應佔權益	364,818	286,235	296,269	302,296	313,433