



遠東酒店實業有限公司

股份代號: 37



年報
2013

目錄

	頁次
公司資料	2-3
董事簡介	4-5
董事總經理兼行政總裁報告書	6-7
董事會報告書	8-14
企業管治報告	15-20
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	30-92
本集團擁有之主要物業表	93
財務概況	94

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.

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

林憶萍

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.

邱達文，B.A.

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)

八十八歲。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)

四十七歲。他於一九八九年獲委任為本公司董事。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，邱達生先生及邱美琪小姐之弟及邱達文先生之兄。

邱達文先生，B.A. (副董事總經理)

四十六歲。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、邱美琪小姐及邱達偉先生之弟。

邱美琪小姐，LL.B.

她於一九八九年獲委任為本公司董事。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，邱達生先生之妹，邱達偉先生及邱達文先生之姊。

非執行董事

邱裘錦蘭女士，J.P.

七十三歲。她於一九七九年獲委任為本公司董事。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。

董事簡介

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、邱達偉先生及邱達文先生之母親。

邱達生先生，M.A.

六十二歲。他於一九七四年加入遠東集團，並於一九七九年獲委任為本公司董事。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.

五十八歲。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

六十歲。吳先生為本公司之獨立非執行董事。吳先生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，彼亦為於香港聯交所上市之申銀萬國(香港)有限公司(股份代號：218)之獨立非執行董事。吳先生曾擔任於香港聯交所上市之融信資源控股有限公司(股份代號：578)(前稱「中國煤層氣集團有限公司」，以及「合動能源控股有限公司」)之獨立非執行董事至二零一零年四月二十八日及明基控股有限公司(股份代號：8239)之獨立非執行董事至二零一二年六月二十六日。

蔡偉石先生，MH, J.P.

六十四歲。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、能源諮詢委員會前成員、消費者委員會前委員、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及香港從化聯誼會監事長。

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二零一三年三月三十一日止年度，本集團股東應佔經審核綜合溢利 12,012,514 港元（二零一二年：13,987,334 港元）。

本公司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減少約 13%。其中，長洲華威酒店營業額與上年度同期比較增加約 6%，其分部溢利約 540 萬港元；而北京華威營業額（包括公寓酒店及寫字樓物業租賃）與上年度同期比較減少約 35%，其分部虧損約 450 萬港元。

長洲華威酒店客房部及餐飲部收入分別錄得約 7% 及 5% 增長。酒店為致力增加市場佔有率，將繼續透過大眾傳媒渠道或社交傳播平台，加強宣傳工作。管理層已考慮提供更多產品及服務的可行性，為來年創造更多收入來源。

北京華威收入減少，主要由於進行裝修而關閉約五分之一總樓面面積所致。裝修工程現已完成。北京華威的銷售及市場團隊因應北京寫字樓物業租賃市場需求上升，將繼續致力加強寫字樓物業租賃業務。

於本報告期終日，投資物業公平值增加約 1,850 萬港元。

本集團於證券投資及買賣錄得溢利約 190 萬港元。

本集團將不時物色具有投資潛力之商業機會，從而擴闊本集團收入來源。

董事總經理兼行政總裁報告書

流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金共11,547,991港元(二零一二年：6,884,367港元)及已抵押銀行存款2,118,000港元(二零一二年：2,118,000港元)。

於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行貸款餘額及已運用透支額為47,152,388港元(二零一二年：42,581,000港元)及未運用透支額2,000,000港元(二零一二年：6,000,000港元)。

於二零一三年三月三十一日，本集團並無任何外匯合約、利息與貨幣掉期合約或其他金融衍生工具。

於二零一三年三月三十一日，股東資金總額約339,000,000港元(二零一二年：約326,000,000港元)。故此，本集團於二零一三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%(二零一二年：13%)。

或然負債

於二零一三年三月三十一日，本公司已給予銀行共值18,000,000港元(二零一二年：18,000,000港元)之財務擔保，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(二零一二年：16,080,000港元)。

資本承擔

於二零一三年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一二年：無)。

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。

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，二零一三年六月二十八日

本公司董事會將董事會報告書連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止年度經審核之財務報表送呈各股東省覽。

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

本集團本年度截至二零一三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

本集團於二零一三年三月三十一日擁有之主要物業詳情載於本年報第 93 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。

股本

本公司之股本詳情載於綜合財務報表附註第 33 項。

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)

邱美琪小姐

非執行董事

邱裘錦蘭女士

邱達生先生

邱達成先生

邱達根先生

(於二零一二年十一月二十九日辭任)

(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，三分之一董事任期屆滿，依章告退，彼等均符合資格並願意膺選連任。根據章程，邱裘錦蘭女士、邱達生先生及葉成慶先生諸位任期屆滿，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輪席告退為止之期限。

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。

根據上市規則第13.51B條披露有關董事之資料

於年內，根據上市規則第13.51B條須予披露董事之更新資料如下：

吳永鏗先生於二零一二年六月二十六日辭任明基控股有限公司(股份代號：8239)獨立非執行董事。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一三年三月三十一日，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及淡倉如下：

(a) 於本公司普通股之好倉

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：

- (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Achiemax 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。

(b) 於相聯法團普通股之好倉

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	個人權益	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擁有。

董事會報告書

(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42項。董事及僱員持有之購股權如下：

授讓人	購股權股數					行使價 港元	授出日期	行使期	
	於二零一二年 四月一日 持有之購股權	購股權 於年內授出	購股權 於年內行使	購股權 於年內 註銷/失效	於二零一三年 三月三十一日 持有之購股權			由	至
執行董事									
邱達偉	4,500,000	-	-	-	4,500,000	0.2498	15/04/2011	15/04/2011	14/04/2021
	-	4,800,000	-	-	4,800,000	0.1632	28/08/2012	28/08/2012	27/08/2022
獨立非執行董事									
葉成慶先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
吳永鏗先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
蔡偉石先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
僱員總數									
	5,000,000	-	-	(2,000,000)	3,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
	1,500,000	-	-	(500,000)	1,000,000	0.2650	24/02/2010	24/02/2010	23/02/2020
	<u>14,000,000</u>	<u>4,800,000</u>	<u>-</u>	<u>(2,500,000)</u>	<u>16,300,000</u>				

於二零一二年八月二十八日，本公司授予邱達偉先生以每股0.1632港元之行使價認購本公司合共4,800,000股股份之購股權。該等購股權於緊接授出日期前之收市價為每股0.1610港元。

以上授出之購股權並無歸屬期。

除上文所披露外，於二零一三年三月三十一日，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。

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。

主要股東於證券之權益

除於「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」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，於二零一三年三月三十一日，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	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，本公司並無獲悉任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於二零一三年三月三十一日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。

關連交易

綜合財務報表附註第41頁所披露與有關人士之交易，並不構成依據上市規則第14A章須遵守其披露規定之關連交易或持續關連交易。

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37%。

本集團五大客戶佔本集團年內總銷售額不足23%。

報告期後事項

於二零一三年四月二十五日，本公司與邱達偉先生（本公司之執行董事）訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而邱達偉先生已有條件同意出售卓貴發展有限公司（「卓貴」）餘下50%已發行股本及有關股東貸款，總代價為18,482,500港元（「收購」）。於收購完成後，卓貴將成為本集團之全資附屬公司，據此，卓貴之財務資料將併入本集團綜合財務報表。收購詳情載列於二零一三年四月三十日之本公司公告。

於二零一三年六月二十日，有關該收購之決議案於股東特別大會上未獲本公司股東通過，買賣協議據此失效。

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

本公司所採納主要企業管治常規之報告載於年報第15頁至第20頁。

審核委員會

本公司之審核委員會成員包括全體獨立非執行董事。

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42項。

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10的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，於截至二零一三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

在即將舉行之本公司股東週年大會上，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，二零一三年六月二十八日

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。

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載企業管治守則（「守則」），惟下列除外：

（甲） 規定非執行董事應有指定任期但可膺選連任之守則條文 A.4.1。

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

（乙） 守則條文 E.1.2 規定董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席因其他要務在身而未能出席本公司於二零一二年九月三日舉行之股東週年大會，但本公司執行董事並兼董事總經理兼行政總裁已出席該大會並獲選為大會主席，確保與股東之間有效溝通。

（丙） 守則條文 A.6.7 規定獨立非執行董事及其他非執行董事均須出席股東大會。本公司一名獨立非執行董事及兩名非執行董事因無可避免之公務而未能出席於二零一二年九月三日舉行之股東週年大會。

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。

董事會由九名董事組成，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、二名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。該五名非執行董事均具備豐富而廣泛之法律、金融、規管及營商經驗與技巧，有助本集團實踐有效的策略管理。執行董事不得從事與本集團業務產生競爭之任何其他業務，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。

有關董事會之構成及董事成員間之關係，請參閱載於本年報「董事會報告書」及「董事簡介」內。除於「董事簡介」所披露之該等關係外，董事成員之間並無財務、商業、家庭或其他重大／相關之關係。

主席及董事總經理兼行政總裁之兩個職位，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、合併或收購、以及融資事宜。

本集團日常商業營運及行政職能授權予管理層。

本公司已接獲全體獨立非執行董事根據上市規則第3.13條獨立性規定之獨立身份確認書，並承認彼等之獨立身份。

董事會會議及股東大會

截至二零一三年三月三十一日止之年度內，共舉行九次董事會會議及一次股東大會。下表列出個別董事出席董事會會議及股東大會之記錄：

	出席／符合資格 出席董事會議	出席／符合資格 出席股東大會*
執行董事		
邱德根(主席)	1/9	0/1
邱達偉(董事總經理兼行政總裁)	8/9	1/1
邱達文(副董事總經理)	2/9	0/1
邱美琪	3/9	0/1
非執行董事		
邱裘錦蘭	0/9	0/1
邱達生	0/9	0/1
邱達成(於二零一二年十一月二十九日辭任)	0/7	0/1
邱達根(於二零一二年五月九日辭任)	0/1	不適用
獨立非執行董事		
葉成慶	6/9	0/1
吳永鏗	6/9	1/1
蔡偉石	6/9	1/1

* 於二零一二年九月三日舉行之股東週年大會

企業管治報告

持續專業發展

董事須提供本公司彼等受訓之詳情。根據所提供之詳情，董事於截至二零一三年三月三十一日止年度內已遵照關於持續專業發展之守則規定，參與以下持續專業發展以增長及補充知識及技能：

董事	參加內部簡報	參與講座／會議／ 工作坊／討論會	閱讀與董事職責 相關的材料
執行董事			
邱德根(主席)			✓
邱達偉	✓		✓
邱達文			✓
邱美琪			✓
非執行董事			
邱裘錦蘭			✓
邱達生			✓
獨立非執行董事			
葉成慶			✓
吳永鏗	✓	✓	✓
蔡偉石			✓

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。此外，董事會亦考慮本公司會計及財務報告職能上之資源適度、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算。

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

截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司核數師收取約830,000港元作為核數費用(二零一二年：約850,000港元)及並無非核數服務費用(二零一二年：無)。

公司秘書

公司秘書為林憶萍小姐，彼乃依據本公司與寶德隆企業服務(香港)有限公司(寶德隆)簽訂之委聘書，獲董事會委任及寶德隆提名。於本公司之機構主要聯絡人為董事總經理兼行政總裁邱達偉先生或其授權代表。

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，其條款並不較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」)之標準要求寬鬆。董事確認，於截至二零一三年三月三十一日止年度，彼等已全面遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

董事及核數師就財務報表承擔之責任

董事確認須就編製本集團財務報表承擔責任。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。

股東權利及投資者關係

股東召開股東特別大會的程序

股東召開股東特別大會(包括在股東特別大會提呈／撤銷決議案)的程序載於細則第48條，細則在聯交所網站及本公司網站 www.tricor.com.hk/web/service/00037 可供查閱。

向董事會查詢的程序

股東可將有關查詢及關注事項郵寄至本公司主要營業地點或發送傳真至(852) 2785 3342。股東亦可於本公司股東大會向董事會查詢。

在股東大會提呈決議案的程序

股東在股東大會提呈決議案的程序載於細則第48條，細則在聯交所網站及本公司網站 www.tricor.com.hk/web/service/00037 可供查閱。股東提名候選人參選董事的程序在本公司網站 www.tricor.com.hk/web/service/00037 可供查閱。

於年內，本公司並無對細則作出任何修訂，細則在聯交所網站及本公司網站 www.tricor.com.hk/web/service/00037 可供查閱。

企業管治報告

企業管治

董事會受全權委託保持本集團內企業管治常規及商業道德的良好水準。根據企業管治職責的職權範圍，董事會負責制訂及審閱本公司企業管治的政策及常規並提出推薦建議；審閱及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；根據法律及法規規定，審閱及監察本公司政策及常規；制訂、審閱及監察適合僱員及董事的行為守則及合規手冊(如有)；以及審閱本公司是否符合企業管治報告中的企業管治守則及披露。

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，即吳永鏗先生(審核委員會主席)、葉成慶先生、蔡偉石先生以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。

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。

本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之中期業績及截至二零一三年三月三十一日止年度之年度業績，已經審核委員會審閱並向董事會作出推薦建議，以待其批准。

於截至二零一三年三月三十一日止之財政年度內，審核委員會共舉行兩次會議。下表列出個別審核委員會成員出席記錄：

	出席／符合資格 出席會議次數
吳永鏗(審核委員會主席)	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)	不適用

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，即蔡偉石先生(薪酬委員會主席)、葉成慶先生、吳永鏗先生以及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。於年內，薪酬委員會已檢討本集團董事及高級管理人員之薪酬政策及架構。

薪酬委員會於截至二零一三年三月三十一日止之財政年度內舉行一次會議。下表列出個別薪酬委員會成員出席記錄：

	出席／符合資格 出席會議次數
蔡偉石 (薪酬委員會主席)	1/1
吳永鏗	1/1
葉成慶	1/1
邱達偉	1/1

提名委員會

董事會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，即葉成慶先生(提名委員會主席)、吳永鏗先生、蔡偉石先生以及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。提名委員會亦已檢討董事會之架構、規模及組成、推薦董事再委任及評估獨立非執行董事之獨立性。

截至二零一三年三月三十一日止之財政年度內，提名委員會並無召開會議。

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92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二零一三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二零一三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

二零一三年六月二十八日

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
收入	5	34,033,312	39,017,204
銷售成本		(33,237,246)	(33,643,880)
總溢利		796,066	5,373,324
其他收入		1,164,203	1,335,428
其他盈利及虧損	6	1,151,995	(524,238)
投資物業之公平值增加		18,465,760	20,720,780
行政費用		(13,392,158)	(15,413,972)
財務成本	7	(921,002)	(1,053,400)
攤佔聯營公司業績		503,929	448,172
攤佔共同控制實體業績		4,243,721	3,101,240
除稅前溢利	8	12,012,514	13,987,334
稅項	11	-	-
本年度可歸屬於本公司擁有人之溢利		12,012,514	13,987,334
本年度其他全面收益			
換算海外業務之匯兌差額		54,203	499,117
本年度可歸屬於本公司擁有人之全面收益總額		12,066,717	14,486,451
每股盈利	12		
基本		2.46 仙	2.86 仙
攤薄		2.45 仙	2.86 仙

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元 (重列)	二零一一年 四月一日 港元 (重列)
非流動資產				
物業、機器及設備	13	84,511,539	86,892,238	90,897,768
投資物業	14	105,665,660	87,199,900	66,479,120
於聯營公司權益	16	626,842	122,913	1,174,741
於共同控制實體權益	17	10,303,935	6,060,214	2,135,552
應收共同控制實體貸款	19	8,444,308	8,177,288	8,706,948
可供出售之投資	20	159,188,314	159,188,314	159,188,314
繪畫	21	3,921,217	3,921,217	4,220,000
		372,661,815	351,562,084	332,802,443
流動資產				
持作買賣之投資	22	22,686,315	23,514,495	16,849,965
存貨	23	575,892	583,897	503,829
貿易應收賬款	24	706,173	595,448	117,237
其他應收賬款、按金及預付費用		790,997	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	2,118,000
銀行結餘及現金	26	11,547,991	6,884,367	8,865,596
		38,425,368	34,984,229	31,654,813
持作出售之投資物業	27	–	–	20,500,000
		38,425,368	34,984,229	52,154,813
流動負債				
貿易及其他應付賬款	28	9,461,907	7,113,532	8,030,609
預收費用		1,779,532	1,338,764	4,252,190
已收按金		2,448,351	2,361,278	2,722,110
應付聯營公司款項	25	301,381	61,381	823,381
應付有關連公司款項	30	730,528	673,985	592,156
應付一非控股股東款項	31	8,234,274	4,009,376	3,977,205
銀行貸款－於一年以內到期	32	8,908,000	4,408,000	12,075,795
銀行透支	32	3,979,388	–	–
		35,843,361	19,966,316	32,473,446
已收持作出售之投資物業之按金	27	–	–	800,000
		35,843,361	19,966,316	33,273,446
流動資產淨額		2,582,007	15,017,913	18,881,367
資產總值減流動負債		375,243,822	366,579,997	351,683,810

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元 (重列)	二零一一年 四月一日 港元 (重列)
股本及儲備				
股本	33	48,884,268	48,884,268	48,884,268
儲備		290,041,153	277,531,780	262,413,529
		338,925,421	326,416,048	311,297,797
非流動負債				
長期服務金準備	36	2,053,401	1,990,949	2,055,013
銀行貸款—於一年以後到期	32	34,265,000	38,173,000	38,331,000
		36,318,401	40,163,949	40,386,013
		375,243,822	366,579,997	351,683,810

第22頁至92頁之綜合財務報表於二零一三年六月二十八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
邱達偉

董事
邱德根

財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	605,198	804,521
於附屬公司之投資	15	50,618,731	49,357,219
於聯營公司權益	16	–	–
於共同控制實體權益	17	1,453,100	1,453,100
應收附屬公司款項	18	107,778,576	114,349,822
應收共同控制實體貸款	19	8,444,308	8,177,288
可供出售之投資	20	157,026,351	157,026,351
繪畫	21	3,921,217	3,921,217
		329,847,481	335,089,518
流動資產			
持作買賣之投資	22	518,000	278,000
其他應收賬款、按金及預付費用		209,251	198,420
已抵押銀行存款	26	2,000,000	2,000,000
銀行結餘及現金	26	9,602,782	4,807,380
		12,330,033	7,283,800
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		1,129,989	802,978
應付附屬公司款項	29	442,941	239,019
應付有關連公司款項	30	825,861	673,985
銀行貸款－於一年以內到期	32	8,908,000	4,408,000
銀行透支	32	3,979,388	–
		15,286,179	6,123,982
流動(負債)資產淨額		(2,956,146)	1,159,818
資產總值減流動負債		326,891,335	336,249,336

財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
股本及儲備			
股本	33	48,884,268	48,884,268
儲備	34	258,926,167	264,376,168
		307,810,435	313,260,436
非流動負債			
長期服務金準備	36	895,900	895,900
銀行貸款—於一年以後到期	32	18,185,000	22,093,000
		19,080,900	22,988,900
		326,891,335	336,249,336

董事
邱達偉

董事
邱德根

綜合權益變動報表

截至二零一三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) 保留溢利 港元	總額 港元
於二零一一年四月一日，原列	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
會計政策變動之影響(見附註2)	-	-	-	-	-	-	-	9,002,164	9,002,164
於二零一一年四月一日，重列	48,884,268	210,865,965	1,433,663	28,990,000	2,938,532	(3,375,629)	41,613,597	(20,052,599)	311,297,797
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	13,987,334	13,987,334
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	-	13,987,334	14,486,451
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，重列	48,884,268	210,865,965	2,065,463	28,990,000	-	(2,876,512)	26,255,761	12,231,103	326,416,048
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	12,012,514	12,012,514
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	54,203	-	-	54,203
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	54,203	-	12,012,514	12,066,717
股份付款支出	-	-	442,656	-	-	-	-	-	442,656
往年度虧損於特別儲備撇銷	-	-	-	-	-	-	(3,801,021)	3,801,021	-
於二零一三年三月三十一日	48,884,268	210,865,965	2,508,119	28,990,000	-	(2,822,309)	22,454,740	28,044,638	338,925,421

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
經營業務		
除稅前溢利	12,012,514	13,987,334
調整：		
投資物業之公平值增加	(18,465,760)	(20,720,780)
攤佔聯營公司業績	(503,929)	(448,172)
攤佔共同控制實體業績	(4,243,721)	(3,101,240)
持作買賣之投資之公平值(增加)減少	(1,013,397)	1,499,656
於共同控制實體之估算利息收入	(265,744)	(293,484)
利息收入	(5,847)	(14,009)
物業、機器及設備之折舊	8,536,817	8,684,016
財務成本	921,002	1,053,400
收回呆壞賬款	-	(224,266)
出售物業、機器及設備之虧損	10,043	94,773
股份付款支出	442,656	631,800
出售繪畫之盈利	-	(330,838)
長期服務金準備增加(減少)	62,452	(64,064)
營運資金變動前之經營現金流量	(2,512,914)	754,126
持作買賣之投資減少(增加)	1,841,577	(8,164,186)
存貨減少(增加)	8,005	(80,068)
貿易應收賬款增加	(110,725)	(253,945)
其他應收賬款、按金及預付費用減少	503,217	1,205,624
貿易及其他應付賬款增加(減少)	4,231,578	(2,046,947)
預收款項增加(減少)	440,768	(2,913,426)
已收租賃按金減少	(1,824,062)	(491,538)
應付一非控權股東款項增加(減少)	4,210,005	(123,365)
經營業務(所用)之現金淨額	6,787,449	(12,113,725)

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
投資活動		
出售—投資物業之收益	—	20,500,000
出售—繪畫之收益	—	629,621
已收聯營公司股息	—	2,100,000
已收利息	5,847	14,009
購買物業、機器及設備	(6,072,552)	(3,714,317)
聯營公司還款	—	213,562
貸款予共同控制實體	(1,276)	(278)
投資活動(所用)之現金淨額	(6,067,981)	19,742,597
融資活動		
新增銀行貸款	5,000,000	5,000,000
償還銀行貸款	(4,408,000)	(12,825,795)
銀行貸款利息支出	(921,002)	(1,053,400)
聯營公司墊款(還款)	240,000	(762,000)
有關連公司墊款	56,543	81,829
融資活動所用之現金淨額	(32,459)	(9,559,366)
現金及現金等價物淨額增加(減少)	687,009	(1,930,494)
現金及現金等價物之轉承	6,884,367	8,865,596
滙率變動之影響	(2,773)	(50,735)
現金及現金等價物之結轉	7,568,603	6,884,367
乃指		
銀行結餘及現金	11,547,991	6,884,367
銀行透支	(3,979,388)	—
	7,568,603	6,884,367

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。

香港會計準則第 12 號之修訂本
香港財務報告準則第 7 號之修訂本
香港會計準則第 1 號之修訂本

遞延稅項：收回相關資產；
金融工具：披露－轉讓金融資產；及
於二零一二年頒佈香港財務報告準則二零零九年
至二零一一年週期之年度改進

除下文所述者外，於本年度採用香港財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

香港會計準則第 12 號遞延稅項：收回相關資產之修訂本

本集團於本年度首次採用香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本。依據該修訂本，除在若干情況下有關假設被推翻外，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第 40 號「投資物業」使用公平值模式計量之投資物業將被假定透過銷售而全部收回。

本集團使用公平值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第 12 號之修訂本，董事已檢討本集團投資物業組合，並確定本集團並無投資物業乃隨時間消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，董事認為香港會計準則第 12 號的修訂所載之「銷售」假設未被駁回。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

香港會計準則第 12 號遞延稅項：收回相關資產之修訂本(續)

應用香港會計準則第 12 號之修訂本引致本集團不用確認於投資物業公平值變動之任何遞延稅項，乃因本集團於出售其投資物業時毋須繳納任何所得稅。本集團過往確認於投資物業公平值變動之遞延稅項乃基於該等物業之全部賬面值通過使用而收回。

追溯應用香港會計準則第 12 號之修訂本導致本集團於二零一一年四月一日之遞延稅項負債減少 8,696,948 港元，並計入保留溢利。同樣地，於二零一二年三月三十一日之遞延稅項負債減少 12,116,702 港元。

於本年度，遞延稅項並無就本集團投資物業之公平值變動作出撥備。會計政策之變動引致本集團所得稅支出分別於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日減少 3,046,850 港元及 3,419,754 港元，因此亦引致其溢利分別於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日增加 3,046,850 港元及 3,419,754 港元。

此外，本集團於共同控制實體攤佔之權益於二零一一年四月一日增加 305,216 港元，而保留溢利亦相應確認，乃由於其投資物業於公平值變動之遞延稅項負債因應用香港會計準則第 12 號之修訂本而撤銷。同樣地，本集團於共同控制實體攤佔之權益於二零一二年三月三十一日增加 866,216 港元。

於本年度，於共同控制實體之投資物業按公平值變動之遞延稅項並無撥備。會計政策變動引致本集團於共同控制實體攤佔之業績分別於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日增加 701,250 港元及 561,000 港元，因而引致其溢利分別於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日增加 701,250 港元及 561,000 港元。

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)

香港會計準則第1號呈列財務報表之修訂本(於二零一二年六月頒佈的香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進)

香港財務報告準則之多個修訂本已於二零一二年六月頒佈，其標題為香港財務報告準則之年度改進(二零零九年至二零一一年週期)。

於本年度，本集團於生效年度(於二零一三年一月一日或其後開始之年度)前首次應用香港會計準則第1號之修訂本。

香港會計準則第1號規定作出會計政策追溯改動、或作出追溯重列或重新分類之實體須列示於前期開始之財務狀況表(第三份財務狀況表)。香港會計準則第1號之修訂本澄清，僅於追溯應用、重列或重新分類對第三份財務狀況表之資料有重大影響時，實體須列示第三份財務狀況表，而第三份財務狀況表毋須隨附有關附註。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本。根據香港會計準則第1號之修訂本，本集團因此列示於二零一一年四月一日之無需有關附註之第三份財務狀況表。

以上會計政策變動之影響摘要

上述會計政策變動於本年度及過往年度業績之影響按項目排列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
攤佔共同控制實體業績增加	701,250	561,000
所得稅項支出減少	3,046,850	3,419,754
	3,748,100	3,980,754

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

以上會計政策變動之影響摘要(續)

於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日因以上會計政策變動對本集團財務狀況影響如下：

	於二零一一年四月一日			於二零一二年三月三十一日		
	原列 港元	調整 港元	重列 港元	原列 港元	調整 港元	重列 港元
共同控制實體權益	1,830,336	305,216	2,135,552	5,193,998	866,216	6,060,214
遞延稅項負債	(8,696,948)	8,696,948	-	(12,116,702)	12,116,702	-
影響資產淨值之總額	<u>(6,866,612)</u>	<u>9,002,164</u>	<u>2,135,552</u>	<u>(6,922,704)</u>	<u>12,982,918</u>	<u>6,060,214</u>
(累計虧損)/保留溢利及影響權益之總額	<u>(29,054,763)</u>	<u>9,002,164</u>	<u>(20,052,599)</u>	<u>(751,815)</u>	<u>12,982,918</u>	<u>12,231,103</u>

以上會計政策變動對本集團於本年度及過往年度之每股基本及攤薄盈利之影響如下：

	每股基本盈利 之影響		每股攤薄盈利 之影響	
	截至三月三十一日止年度		截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 港仙	二零一二年 港仙	二零一三年 港仙	二零一二年 港仙
調整前數值	1.69	2.05	1.68	2.05
本集團會計政策變動因應用 香港會計準則第12號之修訂本 就投資物業之遞延稅項產生調整	0.77	0.81	0.77	0.81
調整後數值	2.46	2.86	2.45	2.86

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)

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週期之年度改進，香港會計準則第1號 ¹ 之修訂本除外
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 ¹
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10號、第11號及第12號之修訂本	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益之披露：過渡性指引 ¹
香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 ²
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 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	其他全面收入項目呈列 ⁴
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ²
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 ¹

¹ 二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 二零一四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 二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。

綜合財務報表附註

截至二零一三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號引進有關金融資產分類及計量之新要求。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：

- 所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇的已確認金融資產，於其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，根據已收取合約現金流量為目的之業務模式所持有，及僅為支付本金及未償還本金的利息而產生合約現金流量之債務投資，一般於其後的會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資於其後的呈報期結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以作出不可撤回的選擇，於其他全面收益呈列權益投資（並非持作買賣）的其後公平值變動，而一般僅於損益確認股息收入。
- 就計量指定為按公平值計入損益的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債的信貨風險變動而導致該項公平值出現的變動金額，乃於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益中確認因該負債的信貨風險變動而出現的影響會產生或擴大損益的會計錯配，則作別論。因金融負債的信貨風險變動而導致其公平值出現的變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動全數金額乃於損益呈列。

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綜合財務報表中採納，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」將於香港財務報告準則第10號生效日撤銷。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：(甲)對投資對象之權力；(乙)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(丙)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」，香港財務報告準則第11號處理由兩方或以上共同控制之合營安排之分類方法。香港(詮釋常務委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合資方之非貨幣出資」將於香港財務報告準則第11號生效日撤銷。根據香港財務報告準則第11號，合營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，合營安排則分為三種：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號之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號共同控制實體可使用權益會計法或比例綜合法入賬。

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、合營安排、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。

於二零一二年七月，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本首次頒佈澄清應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

該五項準則連同有關過渡指引之修訂本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。除「於共同控制實體權益」之述語有變動外，董事預期應用該等準則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

截至二零一三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號設立有關公平值計量及披露之單一指引。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。例如，現時僅香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」要求以三級公平值架構為基準對金融工具作出定量及定性披露，此規定將透過香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

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，董事預期應用該準則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1號其他全面收入項目之呈列之修訂本

香港會計準則第1號「其他全面收入項目之呈列」之修訂本為全面收益表和收益表引入新術語。按照香港會計準則第1號之修訂本，「全面收益表」易名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號之修訂本亦容許在呈報損益及其他全面收益時選擇單一報表或兩份獨立但連續的報表。然而，香港會計準則第1號之修訂本要求其他全面收入的項目分為兩類：(甲)不會隨後重新歸入損益的項目；及(乙)達成特定條件時會隨後重新歸入損益的項目。就其他全面收入徵收的利得稅須按同樣基準分攤，而對於呈報其他全面收入時可選擇呈報除稅前或除稅後，該修訂本對此並無作出改動。

香港會計準則第1號之修訂本於二零一三年四月一日開始的年度期間生效。呈列其他全面收入項目的方式將於以後會計期間採用該修訂時作出相應修改。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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計量外，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其收入或支出應由收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)載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其他成員公司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)於綜合財務狀況表列賬。

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。

若因業權使用改變而引致其物業、機器及設備項目轉變成投資物業，於轉讓日其賬面值及公平值之差額將於其他全面收益及累計物業重估儲備得到確認。於其後資產銷售或停用時，有關重估儲備將會直接轉撥至保留溢利。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、機器及設備(續)

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。

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。

附屬公司之收支乃按本公司於年內已收及應收股息之基準計入。

聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體而並非附屬公司或合營企業的權益。重大影響力乃指有能力參與財務及營運之政策決定但不能控制或共同控制該等政策。

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司 (續)

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。聯營公司之財務報表乃以會計權益法計入並以本集團之相似交易及項目以單一會計政策編製。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，(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之一部分)，則本集團不再確認其攤佔之進一步虧損。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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司(續)

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。當本集團攤佔其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。

共同控制實體之財務報表乃以會計權益法計入並以本集團之相似交易及項目以單一會計政策編製。

任何收購成本超逾本集團攤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。

任何收購成本超逾本集團可識別資產、負債及或然負債之公平值淨值，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。

3. 主要會計政策 (續)

共同控制實體 (續)

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號首次確認為金融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)。

當本集團與其共同控制實體交易時，於于集團綜合財務報表確認與共同控制實體交易所產生的損益，但只限於該共同控制實體與本集團無關之權益應佔部分。

於共同控制實體之投資乃按成本值減可識別之減值虧損並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。

繪畫

繪畫乃按成本值減任何可識別減值虧損列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形資產減值

本集團於報告期末審閱其有形及無形資產之賬面值，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(或現金產生單位)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，則於綜合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金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。就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。

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。

實際利率法

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。

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、已抵押銀行存款及銀行結餘)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

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。當本集團收取股息之權利確立，可供出售之權益工具之股息於損益表內確認。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，則於各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。

就可供出售的權益投資而言，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。

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)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

金融負債

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

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務工具之原有或經修訂的條款於到期日償還債務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去直接交易成本發出財務擔保合約確認。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」釐定合約下承擔之金額；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取消確認金融資產。

於全面取消確認金融資產時，該項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，會於損益表內確認。

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損益表內確認。

3. 主要會計政策 (續)

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可以可靠釐定。

當經濟利益很可能流入本集團及收益金額可以可靠釐定時，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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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。

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。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。以外幣歷史成本計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在損益表確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按報告期末當日匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按期間的平均匯率換算，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)。

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貸，用於短暫投資所賺取的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期間於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或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。

當期應付稅項乃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稅前溢利，因為其並未計入在其他年度內的應課稅收入或可抵扣支出等項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期終日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債的賬面金額與其用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時差額所產生之預期應付或可收回稅項時確認。一般情況下，所有應課稅暫時性差額產生之遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應課稅溢利足以用作抵銷可抵扣暫時性差額之限度內，才予以確認。倘暫時性差額是對應在不影響應課稅溢利及會計溢利之交易(企業合併除外)中之其他資產及負債之初始確認下產生，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

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額確認，惟本集團可控制暫時差額的撥回且暫時差額不大可能於可見將來撥回則除外。與該等投資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額之利益，且預期於可見將來撥回時確認。

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

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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

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

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面金額乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售之業務模式持有的情況下，有關假設被否定。倘假設被否定，該投資物業之遞延稅項根據上文香港會計準則第12號所載的一般準則(即如何將物業收回之預期方式)計量。

現有及遞延稅項於損益賬確認。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確定因素之主要來源

在應用本集團的會計政策(見附註3概述)時，本公司董事須就無法從其他來源即時獲取其賬面值之資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

應用會計政策時的關鍵性判斷

以下為董事應用本集團會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計)。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確定因素之主要來源(續)

應用會計政策時的關鍵性判斷(續)

投資物業的遞延稅項

本集團使用公平值模式計量其投資物業。本集團董事已檢討本集團投資物業組合，並確定本集團並無投資物業乃隨時間消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，在計量本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻採用公平值模式計量的投資物業透過銷售全部收回的假設。致本集團不用確認於投資物業公平值變動之任何遞延稅項，乃因本集團於出售其投資物業時毋須繳納任何所得稅。

估計不確定因素的主要來源

以下是有關未來會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險和其他於報告期末對估計不明朗因素的主要來源的主要假設。

投資物業之公平值

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，本公司董事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。

未運用稅項虧損之遞延稅項

於二零一三年三月三十一日，關於未運用稅項虧損之遞延稅項資產約9,304,000港元(二零一二年：10,457,000港元)已於綜合財務狀況表確認，詳情列載於綜合財務報表附註第35項。由於未來溢利不可預計，就關於二零一三年三月三十一日之稅項虧損約169,861,000港元(二零一二年：165,694,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

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：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
營運酒店收入		
— 酒店房間收入	16,406,040	15,072,879
— 餐飲收入	9,937,370	9,431,989
物業租金總收入	7,689,902	14,512,336
	34,033,312	39,017,204

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

綜合財務報表附註

截至二零一三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

以下為按營運及呈報分部分分析本集團之收益及溢利(虧損)：

	截至二零一三年三月三十一日止年度				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	22,526,648	11,506,664	-	-	34,033,312
分部溢利(虧損)	5,362,610	(4,499,058)	23,056,380	1,906,009	25,825,941
未分配盈利及虧損					(4,196)
未分配費用					(13,392,158)
未分配財務成本					(921,002)
攤佔聯營公司業績					503,929
除稅前溢利					12,012,514
稅項					-
本年度溢利					12,012,514

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

	截至二零一二年三月三十一日止年度				總額 港元 (重列)
	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 (重列)	證券投資 及買賣 港元	
收益	21,279,888	17,737,316	-	-	39,017,204
分部溢利(虧損)	4,606,310	1,681,358	23,940,513	(471,721)	29,756,460
未分配盈利及虧損					250,074
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					13,987,334
稅項					-
本年度溢利					13,987,334

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。

來自外部客戶之收益合共4,185,581港元(二零一二年：7,717,936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

截至二零一三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及呈報分部分析如下：

	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元 (重列)
分部資產		
於香港營運之酒店	24,955,418	27,245,554
於中國營運之酒店及物業出租	45,832,527	45,457,043
於香港之物業投資	124,424,182	101,443,864
證券投資及買賣	22,731,130	24,000,673
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	217,943,257	198,147,134
可供出售投資	159,188,314	159,188,314
繪畫	3,921,217	3,921,217
其他未分配資產	30,034,395	25,289,648
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	411,087,183	386,546,313
	<hr/>	<hr/>
分部負債		
於香港營運之酒店	3,695,576	3,245,561
於中國營運之酒店及物業出租	17,992,935	11,528,946
於香港之物業投資	29,900	30,900
證券投資及買賣	80,000	100,000
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	21,798,411	14,905,407
銀行貸款及銀行透支	47,152,388	42,581,000
其他未分配負債	3,210,963	2,643,858
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	72,161,762	60,130,265
	<hr/>	<hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一三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、銀行貸款及銀行透支、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：

二零一三年	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	431,331	5,612,121	-	-	6,043,452	29,100	6,072,552
物業、機器及設備之折舊	2,815,810	4,866,084	-	-	7,681,894	854,923	8,536,817
投資物業之公平值增加	-	-	18,465,760	-	18,465,760	-	18,465,760
財務成本	-	-	-	-	-	921,002	921,002
攤佔共同控制實體業績	-	-	4,243,721	-	4,243,721	-	4,243,721
持作買賣之投資之公平值增加	-	-	-	1,013,397	1,013,397	-	1,013,397
於共同控制實體權益	-	-	10,303,935	-	10,303,935	-	10,303,935

綜合財務報表附註

截至二零一三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)

二零一二年	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 (重列)	證券投資 及買賣 港元	分部 總額 港元 (重列)	未分配 港元	總額 港元 (重列)
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	-	-	3,101,240	-	3,101,240	-	3,101,240
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	-	-	6,060,214	-	6,060,214	-	6,060,214

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：

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

5. 收益及分部資料(續)

分部資料(續)

地區資料(續)

	來自外部客戶之收益 截至三月三十一日止年度		非流動資產(附註)	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元 (重列)
香港	22,526,648	21,279,888	168,438,482	148,178,396
中國	11,506,664	17,737,316	45,035,019	44,195,374
	34,033,312	39,017,204	213,473,501	192,373,770

附註：非流動資產不包括可供出售之投資。

6. 其他盈利及虧損

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
其他盈利及虧損包括：		
持作買賣之投資公平值增加(減少)	1,013,397	(1,499,656)
收回呆壞賬款	-	224,266
出售物業、機器及設備虧損	(10,043)	(94,773)
出售繪畫盈利	-	330,838

7. 財務成本

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
銀行貸款利息：		
須於五年內全數償還	371,910	424,903
毋須於五年內全數償還	549,092	628,497
	921,002	1,053,400

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

8. 除稅前溢利

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
除稅前溢利已扣除下列各項目：		
物業、機器及設備之折舊	8,536,817	8,684,016
核數師酬金	829,229	913,366
董事酬金及其他僱員成本		
薪金、花紅及津貼	12,000,483	12,165,741
退休福利成本	883,453	866,444
股份付款支出	442,656	631,800
	13,326,592	13,663,985
租賃樓宇營運租約租金	6,134,506	6,115,259
攤佔聯營公司稅項 (包括於攤佔聯營公司業績內)	85,158	81,221
存貨成本確認為開支	4,361,652	4,198,650
並已計入：		
物業租金收入淨額(附註)	2,449,173	9,156,000
持作買賣之投資股息收入(包括於其他收入內)	892,612	1,027,935
共同控制實體貸款之估算利息收入(包括於其他收入內)	265,744	293,484
銀行利息收入(包括於其他收入內)	5,330	13,925
其他利息收入(包括於其他收入內)	517	84

附註：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5,200,594港元(二零一二年：5,181,347港元)。
- 於本年度，沒有租金收入之物業開支為67,488港元(二零一二年：174,989港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

9. 董事兼行政總裁酬金

已支付或應付酬金予各董事如下：

董事姓名	袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	退休福利 計劃之供款 港元	股份 付款支出 港元	與表現有關 之花紅 港元	總額 港元
二零一三年						
邱德根先生	20,000	-	-	-	-	20,000
邱達偉先生	10,000	859,294	14,250	442,656	-	1,326,200
邱美琪小姐	10,000	132,000	7,500	-	-	149,500
邱裘錦蘭女士	10,000	360,000	-	-	-	370,000
邱達生先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達成先生 (於二零一二年十一月二十九日辭任)	6,630	-	-	-	-	6,630
邱達根先生 (於二零一二年五月九日辭任)	1,041	-	-	-	-	1,041
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
	<u>437,671</u>	<u>1,351,294</u>	<u>21,750</u>	<u>442,656</u>	<u>-</u>	<u>2,253,371</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

9. 董事兼行政總裁酬金 (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 付款支出 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辭任)	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
	<u>453,634</u>	<u>1,493,644</u>	<u>24,000</u>	<u>631,800</u>	<u>700,000</u>	<u>3,303,078</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688,800港元(二零一二年：655,800港元)。

邱達偉先生乃是本公司之行政總裁及其行政總裁服務之酬金已於上列列載。

於截至二零一三年及二零一二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。

於截至二零一三年及二零一二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

截至二零一三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(二零一二年：二)位乃董事，其酬金於以上附註第9項披露。其他三(二零一二年：三)位人士之酬金屬於1,000,000港元以下組別，則披露如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
薪金及其他福利	1,328,162	1,313,922
退休福利計劃之供款	42,750	36,000
	<u>1,370,912</u>	<u>1,349,922</u>

11. 稅項

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。

根據中國有關企業所得稅之法例(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，於中國之附屬公司之稅率為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

截至二零一三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：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
除稅前溢利	12,012,514	13,987,334
按香港利得稅率 16.5% (註)	1,982,065	2,307,910
攤佔聯營公司業績之稅項影響	(83,148)	(73,948)
攤佔共同控制實體業績之稅項影響	(700,214)	(511,705)
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	431,141	505,315
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	(3,238,858)	(3,694,095)
未確認稅項虧損之稅項影響	1,893,272	1,880,785
使用以往未確認稅項虧損之稅項影響	(499,507)	(1,385,431)
附屬公司所屬地其司法權區不同稅率之影響	232,605	354,806
其他	(17,356)	616,363
本年度稅項支出	-	-

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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

12. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本年度溢利 12,012,514 港元(二零一二年：13,987,334 港元)及以下列之股數計算：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
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	550,000	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>489,392,675</u>	<u>488,842,675</u>

於截至二零一三年三月三十一日止，計算每股攤薄盈利並不假設行使本公司之購股權(二零一二年：所有本公司之購股權)，因該購股權之行使價均高於本年度之市場平均價。

綜合財務報表附註

截至二零一三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							
於二零一一年四月一日	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
滙率調整	195,921	-	-	32,401	39,591	267,913	-
添置	5,474,891	-	-	111,092	486,569	6,072,552	-
出售	-	-	-	-	(12,156)	(12,156)	(12,156)
於二零一三年三月三十一日	101,297,215	37,323,408	21,789,442	11,655,552	42,334,250	214,399,867	1,892,363
折舊							
於二零一一年四月一日	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
滙率調整	127,778	-	-	7,119	39,407	174,304	-
本年度折舊	4,143,587	746,472	454,895	822,056	2,369,807	8,536,817	189,280
出售時撇銷	-	-	-	-	(2,113)	(2,113)	(2,113)
於二零一三年三月三十一日	62,513,162	22,145,248	5,150,165	5,211,533	34,868,220	129,888,328	1,287,165
賬面值							
於二零一三年三月三十一日	38,784,053	15,178,160	16,639,277	6,444,019	7,466,030	84,511,539	605,198
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

綜合財務報表附註

截至二零一三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	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元
於四月一日	87,199,900	66,479,120
於綜合全面收益表內確認之公平值增加	18,465,760	20,720,780
於三月三十一日	105,665,660	87,199,900

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二零一三年及二零一二年三月三十一日由衡量行進行估值，該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 87,563,000 港元(二零一二年：72,083,000 港元)是以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

截至二零一三年三月三十一日止年度

15. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
無牌價股份	96,627,339	95,365,827
減：已確認減值虧損	(46,008,608)	(46,008,608)
	50,618,731	49,357,219

附屬公司之投資成本包括7,418,121港元(二零一二年：6,156,609港元)乃借予附屬公司之免息貸款於賬面值之差，可見未來並沒有計劃償還，及估計未來現金流量的現值以實際利率3.00%(二零一二年：3.00%)年利率折現計算。

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
		二零一三年	二零一二年	
		%	%	
<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
文華娛樂有限公司	100,000 港元	100	100	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一三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
		二零一三年 %	二零一二年 %	
<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。

截至年底和年內，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

截至二零一三年三月三十一日止年度

16. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
無牌價股份，成本價	212,578,511	212,578,511	212,578,509	212,578,509
攤佔收購後業績及儲備 (扣除股息收入)	(211,951,669)	(212,455,598)	-	-
減值虧損確認	-	-	(212,578,509)	(212,578,509)
	626,842	122,913	-	-

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，已採納了該等公司截至二零一二年十二月三十一日（截至二零一二年三月三十一日：二零一一年十二月三十一日止年度）之財務報表，並對於在二零一二年十二月三十一日至二零一三年三月三十一日（截至二零一二年三月三十一日：二零一一年十二月三十一日至二零一二年三月三十一日止年度）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
			二零一三年 %	二零一二年 %	
Bolan Holdings N.V.	庫拉索島/ 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

截至二零一三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

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
收益	2,681,607	2,753,090
本年度溢利	2,128,248	1,202,374
本年度本集團攤佔聯營公司業績	503,929	448,172

於三月三十一日財務狀況

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
資產總額	55,896,446	54,963,092
負債總額	(68,291,140)	(68,376,032)
負債淨值	(12,394,694)	(13,412,940)
本集團攤佔聯營公司資產淨值	626,842	122,913

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：

	二零一三年 港元	二零一二年 港元
本年度未被確認攤佔之聯營公司之溢利	504,176	170,990
累計未被確認攤佔聯營公司之虧損	(25,045,350)	(25,549,526)

綜合財務報表附註

截至二零一三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	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元 (重列)	二零一一年 四月一日 港元 (重列)	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
非上市投資	1,453,100	1,453,100	629,678	1,453,100	1,453,100
難佔收購後業績	8,850,835	4,607,114	1,505,874	-	-
	10,303,935	6,060,214	2,135,552	1,453,100	1,453,100

共同控制實體的投資成本包括1,453,050港元(二零一二年：1,453,050港元)，乃借予共同控制實體之免息貸款賬面值之差，於可見未來並沒有計劃償還，及估計未來現金流量的現值以實際利率3.25%(二零一二年：3.25%)年利率折現計算。

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%(二零一二年：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：

	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元 (重列)	二零一一年 四月一日 港元 (重列)
非流動資產	18,500,000	14,250,000	10,850,000
流動負債	9,019,488	9,013,209	7,500
非流動負債	-	-	8,706,949

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

17. 於共同控制實體權益(續)

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元 (重列)
收入	4,250,000	3,400,000
開支	6,279	298,760

18. 應收附屬公司款項

	本公司	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
應收附屬公司款項	286,963,100	293,534,346
減：呆壞賬撥備	(179,184,524)	(179,184,524)
	107,778,576	114,349,822

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。

本公司認為在應收附屬公司款項總額中，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限。除數額78,524,636港元(二零一二年:82,687,781港元)按香港最優惠利率減4%年利率計算，而餘額29,253,940港元(二零一二年:31,662,041港元)皆無息。

於報告期終日，計息結餘按實際利率1.25%(二零一二年:1.25%)年利率，而免息結餘均按攤銷成本列賬，乃按其賬面值與估計未來現金流量之現值折扣之差以實際利率3.00%(二零一二年:3.00%)年利率折現計算。

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。乃按其賬面值與估計未來現金流量現值折扣之差以實際利率3.25%（二零一二年：3.25%）年利率折現計算。

20. 可供出售之投資

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 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
	二零一三年 %	二零一二年 %		
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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

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，以評估減值。

22. 持作買賣之投資

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
於香港上市之權益證券， 按公平值	22,686,315	23,514,495	518,000	278,000

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331,515港元(二零一二年：364,249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	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
0-30日	221,896	448,969
31-60日	126,275	102,849
超過60日	358,002	43,630
	706,173	595,448

賬齡期超過30日之已到期應收貿易賬款尚未減值。

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／銀行結餘

已抵押銀行存款按當時市場年利率幅度由0.01%至0.25%(二零一二年: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。

銀行結餘按當時市場年利率0.01%(二零一二年: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；截至二零一一年三月三十一日止，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1,772,752港元(二零一二年:1,603,462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	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
0-30日	820,538	609,506
31-60日	427,975	410,836
超過60日	524,239	583,120
	1,772,752	1,603,462

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

截至二零一三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. 銀行貸款及銀行透支

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
銀行貸款還款期如下：				
一年內	8,908,000	4,408,000	8,908,000	4,408,000
一年以上但不超過兩年	19,988,000	3,908,000	3,908,000	3,908,000
兩年以上但不超過五年	9,974,000	27,054,000	9,974,000	10,974,000
超過五年	4,303,000	7,211,000	4,303,000	7,211,000
	43,173,000	42,581,000	27,093,000	26,501,000
減：於一年內到期之款項 並列於流動負債中	(8,908,000)	(4,408,000)	(8,908,000)	(4,408,000)
一年後到期款項	34,265,000	38,173,000	18,185,000	22,093,000

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，而實際年利率幅度由1.31%至3.75%（二零一二年：1.36%至3.75%）。

銀行透支乃以浮動利率，並根據最優惠利率和實際年利率為3.50%（二零一二年：無）。

銀行貸款及銀行透支以資產作為抵押，見附註第38項內。

33. 股本

	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 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。

該特別儲備可應用於：

- (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

截至二零一三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
於二零一一年四月一日	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
本年度虧損，代表本年度全面 支出總額	-	-	-	-	(5,892,657)	(5,892,657)
股份付款支出	-	442,656	-	-	-	442,656
往年度虧損 於特別儲備撇銷	-	-	-	(3,801,021)	3,801,021	-
於二零一三年三月三十一日	210,865,965	2,508,119	28,990,000	22,454,740	(5,892,657)	258,926,167

- 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77,545,260港元(二零一二年：73,744,239港元)。

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
於二零一一年四月一日，原列	2,003,404	8,699,946	(2,006,402)	8,696,948
會計政策變動之影響(見附註二)	—	(8,699,946)	2,998	(8,696,948)
於二零一一年四月一日，重列	2,003,404	—	(2,003,404)	—
於收益表(抵免)支出	(267,378)	—	267,378	—
於二零一二年三月三十一日，重列	1,736,026	—	(1,736,026)	—
於收益表(抵免)支出	(200,808)	—	200,808	—
於二零一三年三月三十一日	1,535,218	—	(1,535,218)	—

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。

於二零一三年三月三十一日，本集團有未運用稅項虧損約169,861,000港元(二零一二年：165,694,000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9,304,000港元(二零一二年：10,521,000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160,557,000港元(二零一二年：155,173,000港元)為遞延稅項資產。

於二零一三年三月三十一日，未確認之稅項虧損可以無限期地結轉後期，惟7,328,000港元(二零一二年：7,351,000港元)除外，因此數額將於二零一四至二零一八年(二零一二年：二零一三至二零一六年)屆滿。於本年度，約有2,038,000港元(二零一二年：1,567,000港元)未確認之稅項虧損屆滿。

於二零一三年三月三十一日，本公司有未運用稅項虧損約65,828,000港元(二零一二年：59,281,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一三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退休利益責任之現值作出調整，及減少計劃資產的公平值(如有)。並每年檢討及作適當調整。

37. 或然負債

於二零一三年三月三十一日，本公司已給予銀行共值 18,000,000 港元(二零一二年：18,000,000 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(二零一二年：16,080,000 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	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
物業、機器及設備	37,015,032	41,266,285	-	-
銀行存款	2,118,000	2,118,000	2,000,000	2,000,000
	39,133,032	43,384,285	2,000,000	2,000,000

39. 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	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
一年內到期	5,842,207	6,117,347
二年至五年內到期	20,802,377	21,367,002
五年後到期	33,803,863	38,860,104
	60,448,447	66,344,453

39. 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5,200,594港元(二零一二年：5,181,347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	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
一年內到期	1,353,950	2,026,791

該等物業之租客有1-5年出租承擔(二零一二年：1-5年)之固定租金。

40. 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1,250港元(二零一二年六月一日之前每月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

截至二零一三年三月三十一日止年度

41. 與有關連人士之交易

- (a) 截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團租用寫字樓物業並支付租金740,602港元給一間聯營公司。於本年度本集團沒有與聯營公司訂下任何租約安排。
- (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(二零一二年：三位)最高支付僱員，其酬金詳情分別載列於附註第9項及第10項。薪酬委員會乃根據董事及主要行政人員之個人表現及市場趨勢而釐定其酬金。

附屬公司、聯營公司、共同控制實體及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。

42. 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%。

購股權可由接受購股權當日起計十年內之任何時間行使。行使價由本公司董事會自行釐定，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。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司授出4,800,000(二零一二年：4,500,000)額外購股權予一名董事，最初行使價定為每股0.1632港元(二零一二年：0.2498港元)。

於二零一三年三月三十一日，依據計劃董事及僱員持有的購股權結餘共有16,300,000股(二零一二年：14,000,000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%(二零一二年：3%)。

42. 購股權計劃(續)

以下為董事及僱員持有本公司之購股權之詳情：

授出日期	每股 行使價 港元	於二零一三年 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	3,000,000	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	-	1,000,000	二零一零年二月二十四日 至二零二零年二月 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 至二零二一年四月 十四日
二零一二年八月二十八日	0.1632	4,800,000	-	二零一二年八月二十八日 至二零二二年八月 二十七日
		12,300,000	4,000,000	

於年內，合共2,500,000股購股權已失效。除此之外，於截至二零一三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於二零零九年十二月三十日、二零一零年二月二十四日、二零一一年四月十五日及二零一二年八月二十八日分別為0.153港元、0.139港元、0.1404港元及0.09222港元。

那些於二零一二年八月二十八日及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：

	授出於 二零一二年 八月二十八日	授出於 二零一一年 四月十五日
於授出日收市價	HK\$0.1620	HK\$0.2400
行使價	HK\$0.1632	HK\$0.2498
無風險利率	0.672%	2.74%
預期年期	10年	10年
預期波幅	62.60%	61.84%
預期股息收益	不適用	不適用
提早行使行為	280%	280%

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

42. 購股權計劃(續)

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。

本集團於截至二零一三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442,656港元(二零一二年：631,800港元)。

43. 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，其中包括銀行貸款及銀行透支(扣除銀行結餘及現金)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。

44. 金融工具

(a) 金融工具分類

	本集團		本公司	
	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一三年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元
金融資產				
貸款及應收賬款 (包括現金及現金等價物)	22,846,044	17,857,869	127,825,666	129,334,490
持作買賣之投資，按公平值	22,686,315	23,514,495	518,000	278,000
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	59,880,925	51,522,270	32,341,190	27,414,004

44. 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抵押存款、銀行結餘、銀行貸款及銀行透支均按浮動利率承擔所引致的現金流量利率風險。本公司就應收附屬公司款項同時承擔現金流量利率風險。

此外，本集團及本公司貸款一間共同控制實體就其承擔公平值利率風險按攤銷成本以固定實際利率列帳。本公司就應收附屬公司款項同時承擔未來公平值利率風險按攤銷成本固定實際利率列帳。

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。

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、銀行透支及應收附屬公司款項所承擔浮動利率而釐定。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(二零一二年：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(二零一二年：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197,000港元(二零一二年：178,000港元)及本公司除稅後虧損會減少/增加約198,000港元(二零一二年：235,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

44. 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%(二零一二年: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2,841,000港元(二零一二年:2,945,000港元)，本公司除稅後虧損則減少／增加約65,000港元(二零一二年:35,000港元)。由於可供出售之投資按成本計量減值列賬，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

於二零一三年三月三十一日，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。

44. 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結餘之信貸風險有限。

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37% (二零一二年：46%) 及91% (二零一二年：95%)，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资金管理需要。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。

於報告期末，本公司須承受本公司的流動負債超出流動資產的流動性風險。本公司董事認為本公司有充足的營運資金，倘預期待動用的銀行融資足以全面履行其可見未來的財務責任。

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

截至二零一三年三月三十一日止年度

44. 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
二零一三年 非衍生工具 不帶息	-	12,728,537	-	-	-	12,728,537	12,728,537
銀行浮動利率貸款及 銀行透支	2.35	13,828,407	20,683,309	10,722,462	4,410,726	49,644,904	47,152,388
		<u>26,556,944</u>	<u>20,683,309</u>	<u>10,722,462</u>	<u>4,410,726</u>	<u>62,373,441</u>	<u>59,880,925</u>
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>

44. 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
二零一三年 非衍生工具							
不帶息	-	1,268,802	-	-	-	1,268,802	1,268,802
銀行浮動利率貸款及 銀行透支	2.86	13,587,206	4,362,109	10,722,462	4,410,726	33,082,503	31,072,388
金融擔保合約(附註b)	-	18,000,000	-	-	-	18,000,000	-
		<u>32,856,008</u>	<u>4,362,109</u>	<u>10,722,462</u>	<u>4,410,726</u>	<u>52,351,305</u>	<u>32,341,190</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>

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

44. 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。

(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22,686,315港元(二零一二年：23,514,495港元)及518,000港元(二零一二年：278,000港元)。

45. 報告期後事項

於二零一三年四月二十五日，本公司與邱達偉先生(本公司之執行董事)訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而邱達偉先生已有條件同意出售卓貴發展有限公司(「卓貴」)餘下50%已發行股本及有關股東貸款，總代價為18,482,500港元(「收購」)。於收購完成後，卓貴將成為本集團之全資附屬公司，據此，卓貴之財務資料將併入本集團綜合財務報表。更多收購詳情載列於二零一三年四月三十日之本公司公告。

於二零一三年六月二十日，有關該收購之決議案於股東特別大會上未獲本公司獨立股東通過。

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
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				二零一三年 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	二零一二年 港幣千元	
收益	29,139	26,938	30,956	39,017	34,033
除稅前(虧損)溢利	(83,344)	10,518	5,880	13,987	12,013
稅項	5,351	(1,806)	(499)	-	-
本年度(虧損)溢利 可歸屬於本公司擁有人	(77,993)	8,712	5,381	13,987	12,013

資產及負債

	於三月三十一日				二零一三年 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	二零一二年 港幣千元	
資產總額	397,761	393,091	384,957	386,546	411,087
負債總額	(111,526)	(96,822)	(73,659)	(60,130)	(72,162)
本公司擁有人應佔權益	286,235	296,269	311,298	326,416	338,925

附註：為符合本年度綜合財務報表之呈列方式，以上於截至二零一二年三月三十一日止年度之業績以及於二零一一年和二零一二年三月三十一日之資產及負債均已重列，以此說明應用香港會計師公會頒佈之香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本所產生之影響。

以上於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止年度之業績以及於二零零九年和二零一零年三月三十一日之資產及負債並無重列，因其涉及之遲誤及費用與股東利益不相稱。