



遠東酒店實業有限公司

股份代號: 87



年報

2014

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	8-15
企業管治報告	16-22
獨立核數師報告書	23
綜合損益及其他全面(支出)收益表	24
綜合財務狀況表	25-26
財務狀況表	27-28
綜合權益變動報表	29
綜合現金流量表	30-31
綜合財務報表附註	32-90
本集團擁有之主要物業表	91
財務概況	92

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

郭兆文

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.

郭兆文

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183號

合和中心22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)

八十九歲。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。他亦為本公司數間附屬公司之董事。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、邱美琪小姐及邱達偉先生之父親。

邱達偉先生，B.A. (董事總經理兼行政總裁)

四十八歲。他於一九八九年加入本公司並獲委任為董事。他為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。他亦為本公司多間附屬公司之董事。他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。

邱美琪小姐，LL.B.

她於一九八九年加入本公司並獲委任為董事。她亦為數間附屬公司之董事。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，邱達偉先生之姊。

非執行董事

邱裘錦蘭女士，J.P.

七十四歲。她於一九七九年獲委任為本公司董事。她亦為數間附屬公司之董事。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。她是裘錦秋中學三校法團校董會主席及校監，及九龍婦女福利會主席。她自



董事簡介

一九八二年成為上海市政治協商會議常務委員會委員至二零零七年共任二十五年。自一九九七年，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、邱美琪小姐及邱達偉先生之母親。

邱達生先生，M.A.

六十三歲。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。他亦為數間附屬公司之董事。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、邱美琪小姐及邱達偉先生之兄。

獨立非執行董事

葉成慶先生，J.P.

五十九歲。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。他為本公司提名委員會主席及審核委員會和薪酬委員會成員。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：2886)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

六十一歲。吳先生於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司審核委員會主席及薪酬委員會和提名委員會成員。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.

六十五歲。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。他為本公司薪酬委員會主席及審核委員會和提名委員會成員。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、能源諮詢委員會原成員、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

本人向遠東酒店實業有限公司(「本公司」)全體股東報告截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司及其附屬公司(「本集團」)股東應佔經審核綜合虧損4,348,643港元(二零一三年：溢利12,012,514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約16%。其中，長洲華威酒店營業額與上年度同期比較維持穩定，其分部溢利約530萬港元；而北京華威營業額，包括公寓酒店及寫字樓物業租賃，與上年度同期比較增加約48%，其分部溢利約130萬港元。

長洲華威酒店客房部及餐飲部收入分別錄得增長約2.6%及下跌約6.6%。餐飲部收入減少主要由於長洲的餐館競爭激烈。酒店將繼續透過媒介推廣，加強宣傳工作及增加市場佔有率。管理層正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。

北京華威收入增加，主要由於寫字樓物業出租率增加，為本集團提供穩定租金收入。

於本報告期終日，投資物業公平值增加約570萬港元。

本集團於證券投資及買賣錄得溢利約390萬港元。

本集團將不時物色更多具有投資潛力之商業機會，從而擴闊本集團收入基礎。



董事總經理兼行政總裁報告書

流動資金及財務資源

於二零一四年三月三十一日，本集團持有銀行結存及現金共20,495,374港元(二零一三年：11,547,991港元)及已抵押銀行存款2,118,000港元(二零一三年：2,118,000港元)。

於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行貸款餘額及已運用透支額為40,456,149港元(二零一三年：47,152,388港元)及未運用透支額為5,660,346港元(二零一三年：2,000,000港元)。

於二零一四年三月三十一日，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(二零一三年：無)。

於二零一四年三月三十一日，股東資金總額約356,000,000港元(二零一三年：約339,000,000港元)。故此，本集團於二零一四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11%(二零一三年：14%)。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，本公司已給予銀行共值18,000,000港元(二零一三年：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(二零一三年：16,080,000港元)。

資本承擔

於二零一四年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一三年：無)。

僱員

於二零一四年三月三十一日，本集團員工約70人(二零一三年：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，二零一四年六月二十四日



董事會將本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四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，聯營公司及合營企業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

本集團本年度截至二零一四年三月三十一日止之業績載於第24頁之綜合損益及其他全面(支出)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29頁之綜合權益變動報表及綜合財務報表附註第33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

本集團於二零一四年三月三十一日擁有之主要物業詳情載於本年報第91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32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)(於二零一三年九月三日辭任)

邱美琪小姐

非執行董事

邱裘錦蘭女士

邱達生先生

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，邱美琪小姐、吳永鏗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。

根據上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文A.4.3規定，吳永鏗先生及蔡偉石先生已出任獨立非執行董事超逾九年，彼等各自之重選將以獨立決議案形式由股東審閱通過。

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。

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

於二零一四年三月三十一日，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) 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	20.53%
邱達偉先生	17,194,000	-	78,430,299 (附註2)	95,624,299	16.17%
邱葵錦蘭女士	188,000	-	-	188,000	0.03%
邱達生先生	12,172,800	-	22,277,033 (附註3)	34,449,833	5.82%
邱美琪小姐	676,240	-	5,000,000 (附註4)	5,676,240	0.96%

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41項。董事及僱員持有之購股權如下：

授讓人	購股權股數				於二零一四年三月三十一日	行使價 港元	授出日期	行使期	
	於二零一三年四月一日持有	於年內授出	於年內行使	於年內註銷/失效				由	至
執行董事									
邱德根先生	-	4,800,000	-	-	4,800,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
邱達偉先生	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
	-	4,800,000	-	-	4,800,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
邱美琪小姐	-	2,000,000	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
非執行董事									
邱裘錦蘭女士	-	2,000,000	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
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
	-	2,000,000	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
吳永鏗先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
	-	2,000,000	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
蔡偉石先生	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.2820	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
	-	2,000,000	-	-	2,000,000	0.2320	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
僱員總數									
	3,000,000	-	-	-	3,000,000	0.282	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.265	24/02/2010	24/02/2010	23/02/2020
	-	3,000,000	-	-	3,000,000	0.232	06/02/2014	06/02/2014	05/02/2024
	<u>16,300,000</u>	<u>22,600,000</u>	<u>(4,800,000)</u>	<u>-</u>	<u>34,100,000</u>				

於二零一四年二月六日，本公司授予若干董事及僱員以每股0.232港元之行使價認購本公司合共22,600,000股股份之購股權。緊接購股權授出日期前之相關股份收市價為每股0.23港元。

以上授出之購股權並無歸屬期。

除上文所披露外，於二零一四年三月三十一日，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)依據上市規則附錄10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。

除上文所披露外，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，於二零一四年三月三十一日，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：



董事會報告書

主要股東於證券之權益(續)

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	12.21%
Energy Overseas Ltd. (附註2)	實益擁有人	78,430,299	13.26%
陳大強先生	實益擁有人	77,768,000	13.15%

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。

除上文所披露外，於二零一四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。

關連交易

綜合財務報表附註第40項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

本集團最大供應商及五大供應商依次佔本集團年內總採購額約33%及65%。

本集團最大客戶及五大客戶依次佔本集團年內總銷售額約26%及40%。

董事或其聯繫人(根據聯交所證券上市規則(上市規則)之定義)，或任何股東(就董事所知悉，其持有佔本公司已發行股份多於5%)概無於本集團五大供應商或五大客戶持有實益權益。



僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團員工約70人(二零一三年：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16頁至第22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

本公司已根據常規企業管治守則所載上市條例附錄14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41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所載的規定標準寬鬆。董事確認，於截至二零一四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。

獨立核數師

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獨立核數師之決議案。

承董事會命

董事總經理兼行政總裁

邱達偉

香港，二零一四年六月二十四日



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。

於截至二零一四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） 守則條文 A.4.1 規定非執行董事應有指定任期及可膺選連任。

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分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二零一三年九月二日舉行之股東週年大會，但本公司執行董事兼任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。

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。倘董事會認為合適，可不時授權本集團高級管理層若干職能。高級管理層主要負責執行董事會不時採納及授予其之商業計劃、策略及政策。董事會直接向股東負責，並負責編製財務報表。

董事會由八名董事組成，彼等之詳情載於本年報「董事簡介」內。董事中三名為執行董事、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會成員間之關係，請參閱載於本年報「董事會報告書」及「董事簡介」內。除於董事簡介披露之如此關係，董事會成員之間並無其他財政、商業、家庭或其他重大或相關關係。



企業管治報告

(a)主席及(b)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、收購或合併、以及融資事宜。

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

截至二零一四年三月三十一日止之年度內，共舉行17次董事會會議及兩次股東大會。下表列出每位個別董事出席董事會會議及股東大會之記錄：

	出席／符合資格 出席董事會會議	出席／符合資格 出席股東大會*
執行董事		
邱德根(主席)	10/17	0/2
邱達偉(董事總經理兼行政總裁)	17/17	2/2
邱達文(副董事總經理)(於二零一三年九月三日辭任)	0/5	0/2
邱美琪	2/17	0/2
非執行董事		
邱裘錦蘭	0/17	0/2
邱達生	0/17	0/2
獨立非執行董事		
葉成慶	8/17	1/2
吳永鏗	8/17	2/2
蔡偉石	8/17	2/2

* 於二零一三年六月二十日及二零一三年九月二日依次舉行之股東特別大會及股東週年大會

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，董事會亦就本公司會計和財務匯報職能上，考慮合適之資源、員工資歷和經驗、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。

獨立核數師酬金

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司獨立核數師收取約880,000港元作為核數費用(二零一三年：約830,000港元)及約25,000港元為非核數費用(二零一三年：無)。

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，於截至二零一四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。

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

審核委員會

本公司已設立審核委員會。審核委員會之職權範圍與守則有關部分所載之條文一致。

審核委員會已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)、葉成慶先生及蔡偉石先生組成。

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獨立核數師在集團審核範圍事宜內之重要橋樑。

本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之中期業績及截至二零一四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。



企業管治報告

於截至二零一四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

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)、葉成慶先生及吳永鏗先生，以及本公司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。

於截至二零一四年三月三十一日止之財政年度內，薪酬委員會舉行一次會議。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)、吳永鏗先生及蔡偉石先生，以及本公司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、規模及成分，建議董事連任及評估獨立非執行董事之獨立性。

於截至二零一四年三月三十一日止之財政年度內，提名委員會共舉行兩次會議。下表列出個別提名委員會成員出席記錄：

	出席／符合資格 出席會議次數
葉成慶(提名委員會主席)	2/2
吳永鏗	2/2
蔡偉石	2/2
邱達偉	2/2

公司秘書

林憶萍小姐於二零一二年十一月二十九日獲委任為本公司之公司秘書(「公司秘書」)，她於二零一三年九月二十三日辭任公司秘書，而郭兆文先生於同日獲委任該職位。

郭先生獲寶德隆企業服務(香港)有限公司(「寶德隆」)提名履行該職務，而寶德隆依據本公司與寶德隆訂立之聘書，向本公司提供若干公司秘書服務。本公司就有關公司秘書工作事宜與郭先生聯系之主要人士為董事總經理兼行政總裁邱達偉先生或其授權代表。

郭先生於一九九一年首次獲委任為一間香港恆生指數成分股公司之公司秘書，而自始大部份時間均為多間其他於香港交易所上市之著名公司擔任該職位。根據上市規則，他於截至二零一四年三月三十一日止年度毋須接受最少15小時之相關持續專業發展培訓。



企業管治報告

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年九月採納董事會成員多元化政策，並已討論為實施該政策而訂定所有可計量之目標。

本公司明白並深信董事會成員多元化之裨益，致力確保董事會具有才幹、經驗及背景多元化之均衡組合，以配合本公司業務。董事會成員之委任均繼續以用人唯才為原則，並充分考慮董事會成員多元化之裨益。候選人之甄選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗(不論專業與否)、技能及學識。最終將視乎候選人之長處及其可為董事會帶來之貢獻而決定。

董事會之企業管治職能

董事會已採納載於守則條文有關企業管治職能之職權範圍。董事會負責履行本公司之企業管治職能。董事會為履行企業管治職能，已檢討企業管治報告，確保遵守上市規則。

董事酬金

截至二零一四年三月三十一日止年度之董事酬金詳情載於綜合財務報表附註第9項。

股東權利

董事須按股東依據公司條例(香港法例第622章)第566節而提出之要求，召開股東大會。

倘本公司接獲股東有關要求，而彼等持有於股東大會上所有有權投票之股東總投票權最少5%，董事須召開股東大會。要求申請須列明於大會上處理該事務之一般性質，亦可包括於大會上可適當地動議或擬動議之決議案文本。要求申請可包括數份同樣格式之文件。要求申請可採用印本形式或電子形式遞交予本公司，並須由該或該等申請人認證。

如欲於任何股東大會上提出建議或向董事會查詢，股東須以書面致函本公司董事總經理兼行政總裁，來函須清楚列明股東身分、持股數量、通訊地址和電話號碼，以及有關建議及查詢。本公司應於合理及可行之情況下等傳遞該事宜予董事會，並因應情況回覆。



再者，本公司可接受股東不時之信函或電話查詢，本公司應於合理及可行之情況下儘快回覆。

本公司聯絡資料如下：

香港灣仔告士打道200號
新銀集團中心19樓1902室
電話：(852) 2744 9110
傳真：(852) 2785 3342
辦公時間：上午九時至下午五時
星期一至五（公眾假期休息）

章程文件

根據上市規則第13.90條，本公司已於交易所及本公司各自之網站上載其公司章程細則。截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司章程文件並無修訂。

董事持續專業發展

董事不時閱讀關於相關法律、守則及規則之修訂或更新材料。再者，本公司一向鼓勵董事參與廣泛之專業發展課程及講座，以增長及補充彼等之專業技能。



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24頁至90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二零一四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損益及其他全面收益表、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前香港公司條例第32章之披露規定，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。我們之報告僅按照前香港公司條例第32章第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 貴集團於二零一四年三月三十一日之財務狀況，以及 貴集團至該日止年度之虧損及現金流量，並已遵照前香港《公司條例》第32章妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師
香港

二零一四年六月二十四日



綜合損益及其他全面(支出)收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
收入	5	39,317,966	34,033,312
銷售成本		(32,788,364)	(33,237,246)
毛利		6,529,602	796,066
其他收入		1,224,597	1,164,203
其他盈利及虧損	6	(2,066,041)	1,151,995
投資物業之公平值增加		5,743,797	18,465,760
行政費用		(17,649,032)	(13,392,158)
財務成本	7	(919,491)	(921,002)
攤佔聯營公司業績		393,202	503,929
攤佔合營企業業績		2,394,723	4,243,721
除稅前(虧損)溢利	8	(4,348,643)	12,012,514
稅項	11	-	-
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利		(4,348,643)	12,012,514
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		190,447	54,203
本公司擁有人應佔本年度全面(支出)收益總額		(4,158,196)	12,066,717
每股(虧損)盈利	12	(0.89) 港仙	2.46 港仙
基本		(0.89) 港仙	2.46 港仙
攤薄		(0.89) 港仙	2.45 港仙

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	80,419,123	84,511,539
投資物業	14	106,428,000	105,665,660
於聯營公司權益	16	1,020,044	626,842
於合營企業權益	17	12,698,658	10,303,935
應收合營企業貸款	19	8,718,966	8,444,308
可供出售之投資	20	159,188,314	159,188,314
繪畫	21	3,921,217	3,921,217
		372,394,322	372,661,815
流動資產			
持作買賣之投資	22	23,449,125	22,686,315
存貨	23	534,488	575,892
應收貿易賬款	24	473,318	706,173
其他應收賬款、按金及預付費用		1,939,283	790,997
已抵押銀行存款	25	2,118,000	2,118,000
銀行結餘及現金	25	20,495,374	11,547,991
		49,009,588	38,425,368
流動負債			
貿易及其他應付賬款	26	8,372,194	9,461,907
預收費用		3,525,494	1,779,532
已收按金		2,509,253	2,448,351
應付聯營公司款項	27	568,381	301,381
應付關連公司款項	29	747,856	730,528
應付一名非控股股東款項	30	7,376,119	8,234,274
銀行貸款－於一年以內到期	31	2,888,548	8,908,000
銀行透支	31	339,654	3,979,388
		26,327,499	35,843,361
流動資產淨額		22,682,089	2,582,007
資產總值減流動負債		395,076,411	375,243,822



綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
股本及儲備			
股本	32	308,099,513	48,884,268
儲備		47,695,550	290,041,153
		355,795,063	338,925,421
非流動負債			
長期服務金撥備	35	2,053,401	2,053,401
銀行貸款—於一年以後到期	31	37,227,947	34,265,000
		39,281,348	36,318,401
		395,076,411	375,243,822

第24頁至90頁之綜合財務報表於二零一四年六月二十四日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
邱達偉

董事
邱德根



財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	424,071	605,198
於附屬公司之投資	15	51,802,589	50,618,731
於聯營公司權益	16	–	–
於合營企業權益	17	1,453,100	1,453,100
應收附屬公司款項	18	102,001,373	107,778,576
應收合營企業貸款	19	8,718,966	8,444,308
可供出售之投資	20	157,026,351	157,026,351
繪畫	21	3,921,217	3,921,217
		325,347,667	329,847,481
流動資產			
持作買賣之投資	22	540,000	518,000
其他應收賬款、按金及預付費用		249,277	209,251
已抵押銀行存款	25	2,000,000	2,000,000
銀行結餘及現金	25	18,436,305	9,602,782
		21,225,582	12,330,033
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		1,255,963	1,129,989
應付附屬公司款項	28	678,249	442,941
應付關連公司款項	29	843,190	825,861
銀行貸款—於一年以內到期	31	2,245,348	8,908,000
銀行透支	31	339,654	3,979,388
		5,362,404	15,286,179
流動資產(負債)淨額		15,863,178	(2,956,146)
資產總值減流動負債		341,210,845	326,891,335

財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
股本及儲備			
股本	32	308,099,513	48,884,268
儲備	33	10,424,285	258,926,167
		318,523,798	307,810,435
非流動負債			
長期服務金準備	35	895,900	895,900
銀行貸款—於一年以後到期	31	21,791,147	18,185,000
		22,687,047	19,080,900
		341,210,845	326,891,335

董事
邱達偉

董事
邱德根



綜合權益變動報表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	股本	股本溢價	資本 贖回儲備	購股權儲備	滙兌儲備	特別儲備	保留溢利	總額
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
		(附註33a)	(附註33b)			(附註33c)		
於二零一二年四月一日	48,884,268	210,865,965	28,990,000	2,065,463	(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	28,990,000	2,508,119	(2,822,309)	22,454,740	28,044,638	338,925,421
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(4,348,643)	(4,348,643)
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	190,447	-	-	190,447
本年度全面收益(支出)/總額	-	-	-	-	190,447	-	(4,348,643)	(4,158,196)
行使購股權時發行股份	480,000	303,360	-	-	-	-	-	783,360
配售新股份	18,575,920	-	-	-	-	-	-	18,575,920
股份付款支出	-	-	-	1,668,558	-	-	-	1,668,558
往年度虧損於特別儲備撇銷	-	-	-	-	-	(5,892,657)	5,892,657	-
依據新公司條例就廢除票面值而轉撥	240,159,325	(211,169,325)	(28,990,000)	-	-	-	-	-
於二零一四年三月三十一日	308,099,513	-	-	4,176,677	(2,631,862)	16,562,083	29,588,652	355,795,063

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
經營業務		
除稅前(虧損)/溢利	(4,348,643)	12,012,514
調整：		
投資物業確認撤銷	4,981,457	-
投資物業之公平值增加	(5,743,797)	(18,465,760)
攤佔聯營公司業績	(393,202)	(503,929)
攤佔合營企業業績	(2,394,723)	(4,243,721)
持作買賣之投資之公平值增加	(2,932,912)	(1,013,397)
於合營企業之貸款利息收入	(274,380)	(265,744)
利息收入	(5,445)	(5,847)
物業、機器及設備之折舊	8,786,162	8,536,817
財務成本	919,491	921,002
出售物業、機器及設備之虧損	29,531	10,043
股份付款支出	1,668,558	442,656
長期服務金撥備減少	-	62,452
營運資金變動前之經營現金流量	292,097	(2,512,914)
持作買賣之投資減少	2,170,102	1,841,577
存貨減少	41,404	8,005
應收貿易賬款減少(增加)	232,855	(110,725)
其他應收賬款、按金及預付費用(增加)減少	(1,136,042)	503,217
貿易及其他應付賬款(減少)增加	(1,218,370)	4,231,578
預收款項增加	1,745,962	440,768
已收租賃按金(增加)減少	11,144	(1,824,062)
應付一名非控股股東款項(減少)增加	(1,008,700)	4,210,005
經營業務之現金淨額	1,130,452	6,787,449

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
投資活動		
已收利息	5,445	5,847
購買物業、機器及設備	(4,218,265)	(6,072,552)
貸款予合營企業	(278)	(1,276)
投資活動(所用)之現金淨額	(4,213,098)	(6,067,981)
融資活動		
行使購股權時發行股份所得款項	783,360	—
配售新股份所得款項	18,575,920	—
新增銀行貸款	—	5,000,000
償還銀行貸款	(3,056,505)	(4,408,000)
銀行貸款利息支出	(919,491)	(921,002)
聯營公司墊款	267,000	240,000
關連公司墊款	17,328	56,543
融資活動所用之現金淨額	15,667,612	(32,459)
現金及現金等價物淨額增加	12,584,966	687,009
現金及現金等價物之轉承	7,568,603	6,884,367
滙率變動之影響	2,151	(2,773)
現金及現金等價物之結轉	20,155,720	7,568,603
乃指		
銀行結餘及現金	20,495,374	11,547,991
銀行透支	(339,654)	(3,979,388)
	20,155,720	7,568,603

綜合財務報表附註

截至二零一四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，港元為本公司之功能貨幣。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的應用

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會（「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	二零零九至二零一一年週期香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第 7 號之修訂本	披露 – 金融資產及金融負債之對銷
香港財務報告準則第 10 號、11 號及 12 號之修訂本	綜合財務報表、合營安排及披露其他公司權益：過渡指引
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	披露其他公司權益
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量
香港會計準則第 19 號（二零一一年修訂）	僱員福利
香港會計準則第 27 號（二零一一年修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（二零一一年修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第 1 號之修訂本	呈列其他全面收益項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 20 號	露天採礦場生產階段之剝成本

除下文所述者外，於本年度應用之新訂及經修訂香港財務報告準則，對本集團於本年度及過往年度之綜合財務報表所載列之財務表現和狀況，以及／或披露，並無重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一四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(「香港財務報告準則」)的應用(續)

香港財務報告準則第11號「合營安排」

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號「於合營企業的權益」，而相關詮釋香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合營方的非貨幣出資」已被納入香港會計準則第28號(二零一一年修訂)。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排分為兩類－聯合經營及合營企業，其分類基於聯合安排各方的權利及責任而釐定的。相對而言，根據香港會計準則第31號，聯合安排有三種形式－共同控制實體、共同控制業務和共同控制資產。其分類主要基於該安排的法律形式而釐定的(例如透過獨立實體成立的聯合安排乃分類為共同控制實體)。

再者，香港財務報告準則第11號要求合營企業使用權益法入賬，而共同控制實體則根據香港會計準則第31號容許以比例綜合法或權益法入賬。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號的規定檢討及評估本集團合營安排投資的分類，董事總結本集團於合營安排的投資，過往根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體，並以權益法入賬；而根據香港財務報告準則第11號則應分類為合營企業，並繼續使用權益法入賬，直至該合營安排被分類為持作出售之資產。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本年度首次引用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量之單一指引及披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，香港財務報告準則第13號之公平值計量規定，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，惟符合香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範疇內的以股份為基礎的支付交易、符合香港財務報告準則第17號「租賃」範疇內的租賃交易，以及與公平值有若干類似但非公平值的計量除外(例如：用於計量庫存之可變現淨值或用於減值評估之使用價值)。

香港財務報告準則第13號將資產的公平值定義為在現時狀況下，於計量日在主要(或最有利之)市場按有秩序交易出售資產所收取(倘若釐定負債之公平值，則為轉讓負債所支付)之價格。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是可直接觀察或以其他評估方法所估算，公平值乃出場價格。香港財務報告準則第13號亦包含更廣泛的披露要求。



2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的應用(續)

香港財務報告準則第13號「公平值計量」(續)

香港財務報告準則第13號要求推延適用。依據香港財務報告準則第13號的過渡條款，本集團並無就二零一三年比較期間作出香港財務報告準則第13號任何新規定之披露。除額外的披露外，應用該準則對綜合財務報表所確認之金額並無重大影響。本集團投資物業及可供出售投資之公平值依次於附註第14項及第20項作出披露。

香港會計準則第1號之修訂本「呈列其他全面收益項目」

本集團已應用香港會計準則第1號之修訂本「呈列其他全面收益項目」，於採納香港會計準則第1號之修訂本後，本集團之「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。另外，香港會計準則第1號之修訂本規定於其他全面收益部份作出額外披露，以致其他全面收益項目須分為兩類：(甲)其後不會重新分類至損益之項目；及(乙)當符合特定條件時，其後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。修訂本並無更改以除稅前或除稅後之方式呈列其他全面收益項目的選擇。該修訂本已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已予修改以反映有關變動。除上述呈列更改外，應用香港會計準則第1號之修訂本不會對損益、其他全面收益和全面收益總額帶來任何影響。

除上文所述者外，於本年度應用之其他新訂及經修訂香港財務報告準則，對本集團於本年度及過往年度之綜合財務報表所載列之財務表現和狀況，以及／或披露，並無重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一四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(「香港財務報告準則」)的應用(續)

已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

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	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ³
及香港財務報告準則第7號之修訂本	
香港財務報告準則第10號、	投資實體 ¹
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第27號之修訂本	
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同經營權益之會計處理 ⁵
香港會計準則第16號及	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ⁵
香港會計準則第38號之修訂本	
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號之修訂本	金融資產及金融負債之對銷 ¹
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之約務更替及對沖會計之持續性 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)	徵費 ¹
— 詮釋第21號	

¹ 二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 可供應用—強制生效日期將於香港財務報告準則第9號尚餘階段確定時釐定

⁴ 二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，有限例外情況除外

⁵ 二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效



2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的應用(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號引入有關金融資產分類及計量之新要求。其後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，於二零一三年再修訂並引入對沖會計法規定。

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，於其後按攤銷後成本或公平值計量。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已攤銷成本計量。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(並非持有作買賣)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，須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於損益呈列。

一般對沖會計法之新規定保留三類對沖會計法。然而，對合資格應用對沖會計法之交易類別引入更大靈活度，尤其擴闊合資格作為對沖工具的類別，以及對合資格應用對沖會計法之非金融項目的風險成分類別。此外，效用測試已予重整，並以「經濟關係」的原則取代，而且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入增加有關實體風險管理活動的披露規定。

董事預期，將來採納香港財務報告準則第9號時，本集團可供出售之投資將以公平值計量，可能影響其計量及分類。然而，於完成詳細檢討前，就該影響作合理估算並不可行。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及前香港公司條例第32章而編製。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則所規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟若干金融工具及投資物業須按公平值計算，承如下文載列之主要會計政策所解釋。歷史成本主要以交易貨品所給予代價之公平值為基準。

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格乃直接觀察到的結果，或是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。於此等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的以股份付款之交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(例如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值)除外。

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

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

主要會計政策載列如下。



3. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。倘本公司處於以下情況，則視為取得控制權：

- 對投資對象具有權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 可對投資對象行使權力而影響其投資回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益表及其他全面收益表之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司之財務報表會作必要之調整，使其會計政策與本集團之會計政策一致。

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

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。



綜合財務報表附註

截至二零一四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)

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。

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損益確認。

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。因終止確認該資產而產生的任何損益(按資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)於終止確認該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。



3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營企業

聯營公司為本集團有重大影響力的實體。重大影響力乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定但非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績與資產及負債，乃按權益會計法列入綜合財務報表。就權益會計使用的聯營公司及合營企業之財務報表乃使用與本集團於類似情況下就類似交易及事項所採用的會計政策一致者編製。根據權益會計法，於聯營公司或合營企業的投資初步在綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔該聯營公司或合營企業的盈利或虧損及其他全面收入而作出調整。當本集團應佔一間聯營公司或合營企業的虧損等於或超出本集團佔該聯營公司或合營企業的權益時(包括任何實際上構成本集團於聯營公司或合營企業之投資淨值其中部分的長遠權益)，本集團會終止確認其應佔的進一步虧損。當本集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款時，方會確認額外虧損。

於聯營公司或合營企業的投資乃自被投資者成為聯營公司或合營企業當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或合營企業的投資時，任何投資成本超出本集團分佔被投資者的可識別資產及負債公平淨值的差額，確認為商譽。有關商譽計入該投資的賬面值。經重新評估後，本集團攤佔可識別資產及負債的公平淨值超出投資成本的任何數額，即時於投資被收購期間於損益賬確認。

香港會計準則第39號的規定被應用以釐定是否需要就本集團於一間聯營公司或合營企業的投資，確認任何減值虧損。於需要時，該項投資的全部賬面值(包括商譽)將根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本的較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損構成該項投資賬面值的一部分，有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加的情況下根據香港會計準則第36號確認。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營企業(續)

本集團於投資不再為聯營公司或合營企業當日起或投資(或其中一部分)被分類為持作出售時終止使用權益法。倘本集團保留於前聯營公司或合營企業之權益，且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為根據香港會計準則第39號首次確認的公平值。聯營公司或合營企業於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司或合營企業部分權益之任何所得款項公平值之間的差額，乃於釐定出售該聯營公司或合營企業的盈虧時計入。此外，本集團將先前於其他全面收入就該聯營公司或合營企業確認的所有金額入賬，基準與倘該聯營公司或合營企業直接出售相關資產或負債時所規定的基準相同。因此，倘該聯營公司或合營企業先前已於其他全面收入確認盈虧，則將於出售相關資產或負債時重新分類至損益賬，當終止使用權益法時，本集團將盈虧由權益重新分類至損益賬(作為重新分類調整)。

當於聯營公司的投資成為於合營企業的投資，或於合營企業的投資成為於聯營公司的投資，本集團會繼續使用權益法。於擁有權權益變動後，並不會重新計量公平值。

倘本集團削減其於聯營公司或合營企業之擁有權權益，而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益賬，則本集團會將先前已於其他全面收入確認與削減擁有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益賬。

倘一集團實體與本集團一間聯營公司或合營企業進行交易(例如出售或注入資產)，與該聯營公司或合營企業進行交易所產生的盈利或虧損僅會在有關聯營公司或合營企業的權益與本集團無關的情況下，才會在本集團的綜合財務報表確認。

於聯營公司或合營企業之權益乃按成本減任何可識別減值虧損列賬於本公司之財務狀況表。

繪畫

繪畫乃按成本值減任何可識別減值虧損列賬。



3. 主要會計政策 (續)

有形資產減值

於報告期末，本集團會檢討其可用年期有限的有形及無形資產的賬面值以釐定是否有跡象顯示該等資產已經出現減值虧損。倘資產出現任何減值跡象，將估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損的幅度(如有)。倘不可能估計一項個別資產的可收回金額，本集團則估計該項資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理及一致的分配基礎，則企業資產亦分配予個別的現金產生單位，或在其他情況下，則分配予最細小的現金產生單位，惟對該等單位須可識別出合理及一致的分配基礎。

可收回金額乃公平值減銷售成本及使用價值兩者中較高者。評估使用價值時，採用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至現值，該折現率反映市場當時所評估的貨幣時間價值及該資產的獨有風險(其估計未來現金流量並未被調整)。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)賬面值將下調至其可收回金額，減值虧損將即時於損益賬中確認。

倘減值虧損其後予以撥回，則有關資產(或現金產生單位)的賬面值乃增加至其經修訂的估計可收回金額，但增加後的賬面值不得超逾該項資產(或現金產生單位)假設於過去年度並無確認減值虧損的賬面值。減值虧損撥回乃即時確認為收入。

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。

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。



綜合財務報表附註

截至二零一四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終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法是一種計算某項債務工具之攤銷成本值以及在相關期間分攤利息收入之方法。實際利率是在債務工具預計年期或(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
- 其並非指定為及實際為對沖工具之衍生工具。

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損益確認。於損益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、應收合營企業貸款、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。



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報價，而其公平值未能可靠地量度者，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。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟應收貿易賬款及應收附屬公司賬款除外，其賬面值會透過撥備帳作出扣減。撥備帳內的賬面值變動會於損益賬中確認。當應收貿易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。

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。

於可供出售權益投資之減值虧損在往後期間不會透過損益撥回。於減值虧損其後之任何公平值增加直接在其他全面收益確認，並在投資重估儲備累積。就可供出售債務投資而言，倘該投資公平值增加可客觀地與於確認減值虧損後發生之事件有關時，則減值虧損其後透過損益撥回。

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。



3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

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支出之方法。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。

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、有關連公司及非控股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發出財務擔保合約之直接交易成本確認。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終止確認金融資產。

於全面終止確認金融資產時，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。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

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。

租賃

租賃分類為融資租賃指將資產所有控權之風險及回報絕大部份轉移至承租人之租約，而全部其他租賃均列為營運租約。

本集團作為出租人

集團作為出租人之營運租賃之租金收入乃按相關租賃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，並按租賃年期以直線法確認。



3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人

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)。

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。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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合營安排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。

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。



3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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以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。

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)。

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，董事已決定不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。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

4. 關鍵性會計判斷和估計不確定因素之主要來源(續)

應用會計政策時的關鍵性判斷(續)

物業分類

本集團租用附屬公司一非控股股東若干土地及建築物(「租賃物業」)，租賃年期為28年(「租賃」)。

於依據香港會計準則第17號「租賃」所載之租賃分類而釐定為營運租賃或融資租賃時，董事已審查該租賃條款，並已評估該租賃物業所有權所附帶之風險及回報而繫於本集團(作為承租人)或出租人之程度。於作出判斷時，董事已考慮於香港會計準則第17號「租賃」所載有關分類租賃為融資租賃之指標。經考慮(其中)有關事實及境況，(i) 本集團於租賃期滿時並無選擇權購買該租賃物業；及(ii) 租賃年期並不構成該租賃物業之經濟年限主要部份及租賃展期需與業主再商議，董事相信該等租賃條款並沒有將所有權之風險及回報絕大部份轉移至本集團，本集團因此分類該租賃為營運租賃。為改造該租賃物業成為服務式寓所及寫字樓作分租用途，本集團已支出102,365,157港元(二零一三年：101,297,215港元)，並於綜合財務狀況表分類為物業、機器及設備。於二零一四年三月三十一日，改造成本賬面值合共34,797,602港元(二零一三年：38,784,053港元)。有關該租賃之營運租賃承諾載於附註第38項。

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。董事已特定地就本集團投資物業進行潛在失去管有風險之內部評估。若干物業被認為有失去管有風險或有疑似侵入。於釐定本集團投資物業之估值時，董事已考慮於附註第14項所詳列有關投資物業用途之限制。

該等假設之變動(包括潛在失去管有風險)可引致本集團投資物業之公平值變動及在呈報於綜合損益及其他全面收益表內之盈利作相對調整。



4. 關鍵性會計判斷和估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素的主要來源(續)

未運用稅項虧損之遞延稅項

於二零一四年三月三十一日，關於未運用稅項虧損之遞延稅項資產約8,506,000港元(二零一三年：9,304,000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34項。由於未來溢利不可預計，就關於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日之稅項虧損依次約為174,288,000港元及169,861,000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：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
營運酒店收入		
— 酒店房間收入	14,793,570	16,406,040
— 餐飲收入	9,049,452	9,937,370
物業租金總收入	15,474,944	7,689,902
	39,317,966	34,033,312

分部資料

呈報主要營運決策者(即本公司之執行董事)作為分配資源及評估分部表現之資料，乃按附屬公司之不同業務及不同地區之財務資料而編製。在設定本集團可報告分部時，主要營運決策者並無將所識別之經營分部彙合。

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

截至二零一四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析本集團之收益及(虧損)溢利：

	二零一四年				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	22,235,667	17,082,299	-	-	39,317,966
分部溢利	5,342,911	1,292,617	3,308,633	3,877,683	13,821,844
未分配盈利及虧損					4,834
未分配費用					(17,649,032)
未分配財務成本					(919,491)
攤佔聯營公司業績					393,202
除稅前虧損					(4,348,643)
稅項					-
本年度虧損					(4,348,643)

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

	二零一三年				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	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

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。



綜合財務報表附註

截至二零一四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)

以下來自外部客戶之收益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%：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
顧客甲	4,262,104	4,185,581
顧客乙	10,417,665	—
	14,679,769	4,185,581

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：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
分部資產		
於香港營運之酒店	22,885,822	24,955,418
於中國營運之酒店及物業出租	45,750,386	45,832,527
於香港之物業投資	132,862,063	124,424,182
證券投資及買賣	22,965,368	22,731,130
分部資產總額	224,463,639	217,943,257
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	33,830,740	30,034,395
綜合資產	421,403,910	411,087,183
分部負債		
於香港營運之酒店	3,437,794	3,695,576
於中國營運之酒店及物業出租	18,013,208	17,992,935
於香港之物業投資	25,900	29,900
證券投資及買賣	80,000	80,000
分部負債總額	21,556,902	21,798,411
銀行貸款及銀行透支	40,456,149	47,152,388
其他未分配負債	3,595,796	3,210,963
綜合負債	65,608,847	72,161,762

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、長期服務金撥備(酒店營運僱員除外)及其他未分配企業負債除外。



綜合財務報表附註

截至二零一四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

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：

二零一四年	於中國營運		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
	於香港 營運之酒店 港元	之酒店及 物業出租 港元					
資本增加	265,090	3,946,377	-	-	4,211,467	6,798	4,218,265
物業、機器及設備之折舊	2,696,408	5,319,407	-	-	8,015,815	770,347	8,786,162
投資物業終止確認	-	-	4,981,437	-	4,981,437	-	4,981,437
投資物業之公平值增加	-	-	5,743,797	-	5,743,797	-	5,743,797
財務成本	-	-	-	-	-	919,491	919,491
攤估合營企業業績	-	-	2,394,723	-	2,394,723	-	2,394,723
持作買賣之投資之公平值增加	-	-	-	2,932,912	2,932,912	-	2,932,912
於合營企業權益	-	-	12,698,658	-	12,698,658	-	12,698,658

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

二零一三年	於中國營運		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
	於香港 營運之酒店 港元	之酒店及 物業出租 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
攤估合營企業業績	-	-	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
於合營企業權益	-	-	10,303,935	-	10,303,935	-	10,303,935

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(附註)	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
香港	22,235,667	22,526,648	169,067,926	168,438,482
中國	17,082,299	11,506,664	44,138,082	45,035,019
	39,317,966	34,033,312	213,206,008	213,473,501

附註：非流動資產不包括可供出售之投資。

綜合財務報表附註

截至二零一四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增加
出售物業、機器及設備虧損
投資物業之終止確認虧損

二零一四年
港元

二零一三年
港元

2,932,912
(29,531)
(4,981,457)

1,013,397
(10,043)
–

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

二零一四年
港元

二零一三年
港元

796,565
122,926

371,910
549,092

919,491

921,002



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

8. 除稅前(虧損)溢利

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項目：		
物業、機器及設備之折舊	8,786,162	8,536,817
核數師酬金	961,496	829,229
董事酬金及其他僱員成本		
薪金、花紅及津貼	11,712,481	12,000,483
退休福利成本	901,189	883,453
股份付款支出	1,668,558	442,656
	14,282,228	13,326,592
租賃樓宇營運租約租金	6,247,136	6,134,506
攤佔聯營公司稅項 (包括於攤佔聯營公司業績內)	65,677	85,158
存貨成本確認為開支	3,670,435	4,361,652
並已計入：		
物業租金收入淨額(附註)	10,054,960	2,449,173
持作買賣之投資股息收入(包括於其他收入內)	944,772	892,612
合營企業貸款之估算利息收入(包括於其他收入內)	274,380	265,744
銀行利息收入(包括於其他收入內)	5,235	5,330
其他利息收入(包括於其他收入內)	210	517

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5,295,675港元(二零一三年：5,200,594港元)；及
- 於本年度，沒有租金收入之物業開支為124,309港元(二零一三年：67,488港元)。



綜合財務報表附註

截至二零一四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	總額 港元
二零一四年					
邱德根先生	20,000	-	-	354,384	374,384
邱達偉先生	10,000	851,216	15,000	354,384	1,230,600
邱美琪小姐	10,000	132,000	6,600	147,660	296,260
邱裘錦蘭女士	10,000	360,000	-	147,660	517,660
邱達生先生	10,000	-	-	-	10,000
葉成慶先生	120,000	-	-	147,660	267,660
吳永鏗先生	120,000	-	-	147,660	267,660
蔡偉石先生	120,000	-	-	147,660	267,660
邱達文先生 (於二零一三年九月三日辭任)	4,247	-	-	-	4,247
	424,247	1,343,216	21,600	1,447,068	3,236,131
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
	437,671	1,351,294	21,750	442,656	2,253,371

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

9. 董事兼行政總裁酬金(續)

邱達偉先生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740,400港元(二零一三年：688,000港元)。

邱達偉先生亦為本公司之行政總裁而其行政總裁之服務酬金已包括於上列披露。

於截至二零一四年及二零一三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。

於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日之兩年度內，並無董事放棄其酬金。

10. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士中有二(二零一三年：二)位乃董事，其酬金於以上附註第9項披露。其他三(二零一三年：三)位人士之酬金屬於1,000,000港元以下組別，則披露如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
薪金及其他福利	1,385,147	1,328,162
退休福利計劃之供款	45,000	42,750
股份付款	221,490	—
	1,651,637	1,370,912

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

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。

本年度之稅項支出可與綜合損益及其他全面(支出)收益表之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
除稅前虧損(溢利)	(4,348,643)	12,012,514
按香港利得稅率 16.5% (附註)	(717,526)	1,982,065
攤佔聯營公司業績之稅項影響	(64,878)	(83,148)
攤佔合營企業業績之稅項影響	(395,129)	(700,214)
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	1,013,812	431,141
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	(296,863)	(3,238,858)
未確認稅項虧損之稅項影響	2,172,293	1,893,272
使用以往未確認稅項虧損之稅項影響	(1,298,007)	(499,507)
附屬公司所屬地其司法權區不同稅率之影響	(360,642)	232,605
其他	(53,060)	(17,356)
本年度稅項支出	-	-

附註：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

截至二零一四年三月三十一日止年度

12. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據本年度虧損4,348,643港元(二零一三年: 溢利12,012,514港元)及以下列之股份數目計算:

	二零一四年	二零一三年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	490,896,943	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	490,896,943	489,392,675

在二零一四年三月三十一日止年度, 計算每股攤薄虧損(二零一三年: 每股攤薄盈利)時, 本公司假設全數(二零一三年: 若干)購股權不獲行使, 因仍未行使之購股權, 其行使價高於本公司全年市場平均股價。

用作計算截至二零一四年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄虧損(二零一三年: 每股盈利)的分母, 與上列者相同。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備

	本集團					本公司	
	上層建築 改造成本 港元 (附註)	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							
於二零一二年四月一日	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
滙率調整	1,067,942	-	-	162,091	196,060	1,426,093	-
添置	-	-	-	2,666,768	1,551,497	4,218,265	6,798
出售	-	-	-	-	(303,877)	(303,877)	(14,700)
於二零一四年三月三十一日	102,365,157	37,323,408	21,789,442	14,484,411	43,777,930	219,740,348	1,884,461
折舊							
於二零一二年四月一日	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
滙率調整	678,036	-	-	47,198	195,847	921,081	-
本年度折舊	4,376,356	746,472	454,895	1,050,762	2,157,677	8,786,162	187,312
出售時撇銷	-	-	-	-	(274,346)	(274,346)	(14,087)
於二零一四年三月三十一日	67,567,554	22,891,720	5,605,060	6,309,493	36,947,398	139,321,225	1,460,390
賬面值							
於二零一四年三月三十一日	34,797,603	14,431,688	16,184,382	8,174,918	6,830,532	80,419,123	424,071
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

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備(續)

附註： 上層建築改造成本乃重構及改造位於中國之租賃物業所產生之成本。

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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
於四月一日	105,665,660	87,199,900
終止確認	(4,981,457)	—
於綜合全面收益表內確認之公平值增加	5,743,797	18,465,760
於三月三十一日	106,428,000	105,665,660

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。

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。

於二零一三年十一月十二日，香港高等法院駁回本集團附屬公司和邱德根先生及其家族(「邱氏家族」)控制之關連公司(作為本集團之信託人)於荔枝角測量約份第四號七幅農地擁有權向有關未經授權佔用人之申索。該等地皮擁有權已告終絕，而有關價值4,981,457港元之地皮於本年度內終止確認，並於損益入賬。

有鑑於此，董事已就本集團其他投資物業進行潛在失去管有風險之內部評估。若干物業被認為有失去管有風險或有疑似侵入。於釐定本集團投資物業之公平值時，董事已考慮潛在失去管有風險。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

14. 投資物業(續)

本集團聘請第三者合資格估值師對本集團之投資物業進行估值。於各報告期末，本集團與合資格外聘估值師緊密工作，確立和釐定合適的估值方法及輸入模式之數據。於估算其他投資物業公平值時，本集團儘用可取得之市場可觀察數據，亦考慮由於失去管有或疑似侵入引致投資物業用途之限制，因載於香港財務報告準則第13號之公平值計量原則下，潛在失去管有風險乃可轉至市場參予者之資產特性。

本集團投資物業於二零一四年及二零一三年三月三十一日之公平值，董事已參考與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師衡量行於當日之估值而釐定。公平值乃參考於當時物業市場狀況之類似物業的近期交易，以直接對比法釐定。依據直接對比法對公平值等級第3級別之估值，近似物業之市場單價及特惠補償率依次為本集團住宅單位及土地之主要輸入數據。市場單價或及特惠補償率較高/低，公平值亦較高/低。本集團住宅單位採用之市場單價為每平方呎1,783港元，而本集團於坪洲及測量約份第四號各幅土地權益之特惠補償率依次為每平方呎233港元及每平方呎739港元，並已依據物業狀況及位置而調整。此外，董事考慮由於失去管有之用途限制，認為有失去管有風險之物業公平值為一港元。

所用估值方法跟上年度並無變動。於估算物業之公平值時，其物業最高及最佳之用途乃目前用途。

於本年度內，第3級別並無轉撥。

若干賬面值99,909,000港元(二零一三年：87,563,000港元)之投資物業乃以一間由邱氏家族控制之公司的名義註冊登記，作為本集團之信託人。

15. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
非上市股份	97,811,197	96,627,339
減：已確認減值虧損	(46,008,608)	(46,008,608)
	51,802,589	50,618,731

附屬公司之投資成本包括8,601,979港元(二零一三年：7,418,121港元)乃借予附屬公司之免息貸款與賬面值之差，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%(二零一三年：3.00%)年利率折現計算。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

15. 於附屬公司之投資(續)

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
		二零一四年 %	二零一三年 %	
<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
<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

截至二零一四年三月三十一日止年度

16. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
非上市股份，按成本值 攤估收購後業績及儲備 (扣除股息收入)	212,578,511	212,578,511	-	212,578,509
減值虧損確認	(211,558,467)	(211,951,669)	-	-
	-	-	-	(212,578,509)
	1,020,044	626,842	-	-

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二零一三年十二月三十一日(二零一三年：二零一二年十二月三十一日止年度)之財務報表，並對於在二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日(截至二零一三年：二零一三年一月一日至二零一三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
			二零一四年	二零一三年	
			%	%	
Bolan Holdings N.V. (「Bolán」)	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	物業投資
Central More Limited (「Central More」)	香港	2港元 普通股	50	50	物業發展
Nob Hill Management Limited (「Nob Hill」)	香港	1港元 普通股	50	50	物業管理

所有聯營公司乃按權益會計法列入綜合財務報表。本集團不再列作於Bolán在本年度和去年度的應佔虧損。在本年度期間，經其他Bolán的股東認購新股後，本集團佔Bolán的利益被攤薄至0.034%，本集團並沒有確認由此類似出售股權的盈虧。

Central More 和 Nob Hill 的總體財務資料，個別來說，對本集團不大重要。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

17. 於合營企業權益

	本集團		本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
非上市投資	1,453,100	1,453,100	1,453,100	1,453,100
攤估收購後業績	11,245,558	8,850,835	-	-
	12,698,658	10,303,935	1,453,100	1,453,100

合營企業的投資成本包括 1,453,050 港元(二零一三年:1,453,050 港元)，乃借予合營企業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%(二零一三年: 3.25%) 年利率折現計算。

於合營企業權益乃指於卓貴發展有限公司(「卓貴」)已發行股份之 50%(二零一三年: 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。

合營企業乃以權益會計法於綜合財務報表列賬。

有關本集團於合營企業之權益是以權益會計法列賬，財務資料如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
非流動資產	41,800,000	37,000,000
流動負債	16,402,684	16,392,129
非流動負債	-	-
	25,397,316	20,607,871
收入	4,800,000	8,500,000
開支	10,555	12,558

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

18. 應收附屬公司款項

	本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
應收附屬公司款項	281,185,897	286,963,100
減：呆壞賬撥備	(179,184,524)	(179,184,524)
	102,001,373	107,778,576

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75,261,781港元(二零一三年：78,524,636港元)按香港最優惠利率減4%年利率計算(二零一三年：按最優惠利率減4%)，而餘額26,739,592港元(二零一三年：29,253,940港元)皆無息。

於報告期終日，計息結餘按實際利率1.25%(二零一三年：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%(二零一三年：3.00%)年利率折現計算。

19. 應收合營企業貸款

應收合營企業貸款乃無抵押、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%(二零一三年：3.25%)年利率折現計算。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

20. 可供出售之投資

	本集團		本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 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
	二零一四年 %	二零一三年 %		
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

截至二零一四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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
於香港上市之權益證券， 按公平值	23,449,125	22,686,315	540,000	518,000

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 186,215 港元(二零一三年：331,515 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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
0-30 日	44,239	221,896
31-60 日	1,021	126,275
超過 60 日	428,058	358,002
	473,318	706,173

賬齡期超過 30 日之已到期應收貿易賬款尚未減值。



綜合財務報表附註

截至二零一四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. 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%(二零一三年:0.01%至0.25%)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%(二零一三年:0.01%)計算。

26. 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1,484,885港元(二零一三年:1,772,752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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
0-30日	614,023	820,538
31-60日	347,304	427,975
超過60日	523,558	524,239
	1,484,885	1,772,752

購買貨品之平均信貸期為60日。

27. 應付聯營公司款項

該等款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

28. 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。

29. 應付關連公司款項

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。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

30. 應付非控股股東款項

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

31. 銀行貸款及銀行透支

	本集團		本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
銀行貸款還款期如下：				
一年內	2,888,548	8,908,000	2,245,348	8,908,000
一年以上但不超過兩年	2,950,904	19,988,000	2,307,704	3,908,000
兩年以上但不超過五年	22,109,725	9,974,000	7,316,125	9,974,000
超過五年	12,167,318	4,303,000	12,167,318	4,303,000
	40,116,495	43,173,000	24,036,495	27,093,000
減：於一年內到期之款項 並列於流動負債中	(2,888,548)	(8,908,000)	(2,245,348)	(8,908,000)
一年後到期款項	37,227,947	34,265,000	21,791,147	18,185,000

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1.47%至3.25%（二零一三年：1.31%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1.71%（二零一三年：3.5%）。

銀行貸款及銀行透支以資產作為抵押，見附註第37項內。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

32. 股本

	股數	港元
法定股本：		
於二零一三年三月三十一日		
普通股每股0.1港元	750,000,000	75,000,000
於二零一四年三月三十一日	不適用(附註e)	不適用(附註e)
已發行及繳足股本：		
於二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日		
普通股每股0.1港元	488,842,675	48,884,268
行使購股權	4,800,000	480,000
依據配售協議發行新股(附註b)	97,768,000	18,575,920
依據於二零一四年三月三日生效之新香港公司條例就廢除票面值而轉撥	—	240,159,325
於二零一四年三月三十一日	591,410,675	308,099,513

附註：

- (a) 於二零一四年及二零一三年三月三十一日年度內行使購股權之詳情列載於附註第41項。
- (b) 依據本公司與配售代理於二零一四年三月五日訂立之配售協議，以每股0.19港元發行97,768,000股新普通股，總額為18,575,920港元。所得款項用作提供本集團額外營運資金。該等新股份根據本公司於二零一三年九月二日舉行之股東週年大會上通過之股東決議案所授予董事之一般授權而發行。
- (c) 所有於本年度內發行之股份與其他已發行之股份在所有方面均享有同等地位。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

32. 股本 (續)

附註：(續)

- (d) 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。其後隨著根據新公司條例廢除票面值而轉撥至股本。

該特別儲備可應用於：

- (i) 本公司因資本化而發行新股本；或
- (ii) 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。

- (e) 自新公司條例生效日(即二零一四年三月三日)起，本公司不設法定股本，而其股份亦不設票面值。

33. 儲備

	股本溢價 港元 (附註a)	股本贖回 儲備 港元 (附註b)	本公司		累計虧損 港元	總額 港元
			購股權 儲備 港元	特別儲備 港元 (附註c)		
於二零一二年四月一日	210,865,965	28,990,000	2,065,463	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	28,990,000	2,508,119	22,454,740	(5,892,657)	258,926,167
本年度虧損，代表本年度全面						
支出總額	-	-	-	-	(10,314,475)	(10,314,475)
行使購股權時發行股份	303,360	-	-	-	-	303,360
股份付款支出	-	-	1,668,558	-	-	1,668,558
往年度虧損						
於特別儲備撇銷	-	-	-	(5,892,657)	5,892,657	-
依據新香港公司條例就廢除 票面值而轉撥	(211,169,325)	(28,990,000)	-	-	-	(240,159,325)
於二零一四年三月三十一日	-	-	4,176,677	16,562,083	(10,314,475)	10,424,285

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

33. 儲備(續)

附註：

- (a) 依據新公司條例於二零一四年三月三日廢除票面值而將股本溢價211,169,325港元轉撥至股本。
- (b) 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。現根據新公司條例於二零一四年三月三日轉撥至股本。
- (c) 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32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83,437,917港元(二零一三年：77,545,260港元)。

34. 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	稅項虧損 港元	總額 港元
於二零一二年四月一日	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，重列	1,535,218	(1,535,218)	-
於收益表(抵免)支出	(131,705)	131,705	-
於二零一四年三月三十一日	1,403,513	(1,403,513)	-



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

34. 遞延稅項(續)

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。

於二零一四年三月三十一日，本集團有未運用稅項虧損約174,288,000港元(二零一三年：169,861,000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8,506,000港元(二零一三年：9,304,000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165,782,000港元(二零一三年：160,557,000港元)為遞延稅項資產。

於二零一四年三月三十一日，未確認之稅項虧損可以無限期地結轉後期，惟10,025,000港元(二零一三年：7,328,000港元)除外，因此數額將由二零一五至二零一九年(二零一三年：由二零一四至二零一八年)期間屆滿。於本年度，約有23,556港元(二零一三年：2,038,000港元)未確認之稅項虧損屆滿。

於二零一四年三月三十一日，本公司有未運用稅項虧損約75,431,000港元(二零一三年：65,828,000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。

35. 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。

36. 或然負債

於二零一四年三月三十一日，本公司已給予銀行共值18,000,000港元(二零一三年：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(二零一三年：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(基於低不履行責任率)。因此，該擔保於本公司綜合財務狀況表內並無確認價值列賬。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

37. 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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
物業、機器及設備	35,525,612	37,015,032	-	-
銀行存款	2,118,000	2,118,000	2,000,000	2,000,000
	37,643,612	39,133,032	2,000,000	2,000,000

38. 營運租約安排

本集團作為承租人：

於報告期終日，本集團在有關出租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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
一年內到期	6,497,513	5,842,207
二年至五年內到期	22,168,675	20,802,377
五年後到期	29,126,214	33,803,863
	57,792,402	60,448,447

一間附屬公司與一名非控股股東訂下協議，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5,295,675港元(二零一三年：5,200,594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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

38. 營運租約安排(續)

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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
一年內到期	26,357,836	1,353,950
二至五年內到期	39,587,126	—
	65,944,962	1,353,950

該等物業之租客有3-5年出租承擔(二零一三年：1-5年)之固定租金。

39. 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。

40. 與有關連人士之交易

(a) 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36項。

(b) 本集團之主要管理層包括所有董事及三位(二零一三年：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、合營企業及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。

41. 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(a)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%；(b)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。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司授出22,600,000(二零一三年：4,800,000)額外購股權予董事和僱員(二零一三年：一名董事)，最初行使價定為每股0.232港元(二零一三年：0.1632港元)。

於二零一四年三月三十一日，依據計劃董事及僱員持有的購股權結餘共有34,100,000股(二零一三年：16,300,000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6%(二零一三年：3%)。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

41. 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	於二零一四年 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
二零一四年二月六日	0.2320	19,600,000	3,000,000	二零一四年二月六日 至二零二四年二月 八日
		27,100,000	7,000,000	

於本年度內，一位董事以每股0.1632港元行使於二零一二年八月二十八日授出之4,800,000購股權(二零一三年：無)。於行使日之加權平均股價為0.2067港元。於截至二零一四年及二零零三年三月三十一日止年度，並無購股權註銷或失效。

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二零一四年二月六日分別為0.153港元、0.139港元、0.1404港元及0.07383港元。

該等於二零一四年二月六日授出之購股權，其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	0.2300港元
行使價	0.2320港元
無風險利率	2.203%
預期年期	10年
預期波幅	60.02%
預期股息收益	不適用
提早行使行為	143%

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

41. 購股權計劃(續)

預期波幅乃採用本公司過去十年之股價歷史波幅而釐定。計算購股權公平值時所用之變數及假設均基於董事之最佳估計。

本集團於截至二零一四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1,668,558港元(二零一三年：442,656港元)。

42. 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。

43. 金融工具

(a) 金融工具分類

	本集團		本公司	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
金融資產				
貸款及應收賬款 (包括現金及現金等價物)	32,882,790	22,846,044	130,464,956	127,825,666
持作買賣之投資，按公平值	23,449,125	22,686,315	540,000	518,000
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	52,353,882	59,880,925	25,897,588	32,341,190

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

43. 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。本集團建立風險管理政策乃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量度風險的方法並無重大更改。

(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。本公司就應收以浮動利率列賬的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合營企業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(二零一三年：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(二零一三年：50個點子)，而所有其他因素不變，本集團除稅後虧損將增加/減少約169,000港元(二零一三年：除稅後盈利減少/增加約197,000港元)及本公司除稅後虧損會減少/增加約212,000港元(二零一三年：198,000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。



43. 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%(二零一三年:15%)，而其他因素不變，因持作買賣之投資之公平值改變，本集團除稅後虧損將減少／增加約2,937,000港元(二零一三年:除稅後溢利增加／減少約2,841,000港元)，本公司除稅後虧損則減少／增加約68,000港元(二零一三年:65,000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

於二零一四年三月三十一日，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36項。

本集團及本公司之信貸風險主要為應收合營企業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。



綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

43. 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。

除應收合營企業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27%(二零一三年：37%)及85%(二零一三年：91%)，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風險管理架構，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。本集團透過監察預測和實際現金流，配合銀行信貸額，來管理流動資金風險。於二零一四年三月三十一日，本集團之未運用透支額約5,660,000港元(二零一三年：2,020,000港元)。

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

截至二零一四年三月三十一日止年度

43. 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
二零一四年 非衍生工具 不帶息	-	11,897,733	-	-	-	11,897,733	11,897,733
銀行浮動利率貸款及 銀行透支	2.34	4,283,417	3,926,998	23,815,929	12,950,276	44,976,620	40,456,149
		<u>16,181,150</u>	<u>3,926,998</u>	<u>23,815,929</u>	<u>12,950,276</u>	<u>56,874,353</u>	<u>52,353,882</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>

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

43. 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
二零一四年 非衍生工具							
不帶息	-	1,521,439	-	-	-	1,521,439	1,521,439
銀行浮動利率貸款及 銀行透支	2.41	2,878,245	2,878,245	8,634,736	12,950,276	27,341,502	24,376,149
金融擔保合約(附註b)	-	18,000,000	-	-	-	18,000,000	-
		<u>22,399,684</u>	<u>2,878,245</u>	<u>8,634,736</u>	<u>12,950,276</u>	<u>46,862,941</u>	<u>25,897,588</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>

43. 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。

本集團及本公司唯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23,449,125港元(二零一三年：22,686,315港元)及540,000港元(二零一三年：518,000港元)。



本集團擁有之主要物業表

截至二零一四年三月三十一日止年度

地點	約建築面積／ 地盤面積* (平方呎)	集團所佔 權益	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 第四號若干農地及建築地段	265,579*	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				二零一四年 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	二零一三年 港幣千元	
收益	26,938	30,956	39,017	34,033	39,318
除稅前(虧損)溢利	10,518	5,880	13,987	12,013	(4,349)
稅項	(1,806)	(499)	-	-	-
本年度(虧損)溢利 可歸屬於本公司擁有人	8,712	5,381	13,987	12,013	(4,349)

資產及負債

	於三月三十一日				二零一四年 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	二零一三年 港幣千元	
資產總額	393,091	384,957	386,546	411,087	421,404
負債總額	(96,822)	(73,659)	(60,130)	(72,162)	(65,609)
本公司擁有人應佔權益	296,269	311,298	326,416	338,925	355,795