



遠東酒店實業有限公司

股份代號:37



年報
2010

目錄

	頁次
公司資料	2-3
董事簡介	4-7
董事總經理兼行政總裁報告書	8-9
董事會報告書	10-16
企業管治報告	17-20
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
公司財務狀況表	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.

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

邱達成，B.A.

邱達根，B.Sc.

獨立非執行董事

葉成慶，J.P.

吳永鏗

蔡偉石，MH, J.P.

替任董事

陳志興 (邱德根之替任董事)

公司秘書

鄧崇基，CPA, FCCA

法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

授權代表

邱達偉，B.A.

鄧崇基，CPA, FCCA

公司資料

審核委員會

葉成慶，J.P.
邱達根，B.Sc.
吳永鏗
蔡偉石，MH, J.P.

薪酬委員會

邱達偉，B.A
吳永鏗
蔡偉石，MH, J.P.

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
大眾銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊及主要辦事處

香港灣仔港灣道1號會展廣場
辦公大樓23樓2308室

股份登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

證券交易所

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市

股份代號

0037

網址

www.tricor.com.hk/webservice/00037

董事會

執行董事

邱德根先生，J.P. (主席)

八十五歲。他於一九七九年獲委任為本公司董事及董事會主席。他是遠東集團創辦人。他亦為Far East Consortium International Limited及遠東控股國際有限公司之董事會主席。邱先生具有超過五十年物業投資及發展、娛樂及旅遊業務運作、酒店控股及管理、金融及銀行業務之經驗。邱先生為中國第六屆至第九屆之全國政協委員；仁濟醫院創辦人及自一九六八年為公益金之名譽副會長；新界總商會創辦人及永久榮譽主席；彼於一九六六年創辦裘錦秋中學，迄今仍為該校之主席。他乃邱裘錦蘭女士之丈夫，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生、邱達文先生及邱達根先生之父親。

邱達偉先生，B.A. (董事總經理兼行政總裁)

四十四歲。他於一九八九年加入本公司並獲委任為董事。他亦為遠東控股國際有限公司之非執行董事。他擁有多多年經營遊樂場及娛樂事業之豐富經驗。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐及邱達成先生之弟，邱達文先生及邱達根先生之兄。

邱達文先生，B.A. (副董事總經理)

四十三歲。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之非執行董事。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生及邱達偉先生之弟，邱達根先生之兄。

邱美琪小姐，LL.B.

五十三歲。她於一九八九年加入本公司並獲委任為董事。她畢業於英國白金漢大學，並取得法律學士學位。她擁有多多年香港、中國及海外之娛樂、電視及電影事業之豐富經驗。她乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之女，邱達生先生及邱達昌先生之妹，邱達成先生、邱達偉先生，邱達文先生及邱達根先生之姊。

董事簡介

非執行董事

邱裘錦蘭女士，J.P.

七十歲。她於一九七九年加入本公司並獲委任為董事。她亦為Far East Consortium International Limited之非執行董事。她自一九七五年擔任香港女童軍總會之名譽副會長。她一直活躍於社交圈子，並於一九七七／七八年擔任仁濟醫院主席。她乃新界婦孺福利會之創辦人及榮譽主席。她是裘錦秋中學委員會成員及校監，及九龍婦女福利會會長。她自一九八二年成為上海市政治協商會議常務委員會委員。自一九九七年，她擔任香港各界婦女會聯合協進會之名譽副會長。她乃邱德根先生之夫人，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生、邱達文先生及邱達根先生之母親。

邱達生先生，M.A.

五十九歲。他於一九七四年加入遠東集團，並於一九七九年獲委任為董事。他畢業於劍橋大學，並持有榮譽經濟碩士學位。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生、邱達文先生及邱達根先生之兄。

邱達昌先生，丹斯里拿督，B.SC.

五十六歲。他於一九七五年加入遠東集團，並於一九七九年獲委任為本公司董事。他持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。他擁有逾三十年物業及地產相關行業之經驗。他於一九七八年擔任Far East Consortium Limited (Far East Consortium International Limited 之前身)之董事總經理。他分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為Far East Consortium International Limited 之副主席兼行政總裁。Far East Consortium International Limited 為香港聯合交易所上市之公司。他亦為遠東控股國際有限公司之非執行董事。

於一九八七年，丹斯里拿督邱達昌於馬來西亞創立Malaysia Land Holdings Berhad (Mayland Group)。Mayland Group自成立以來持續擴展其房地產業務，迄今已發展為馬來西亞最大之房地產發展商之一。他亦為Tokai Kanko Company Limited之主席及主要股東，此公司於東京交易所上市。他熱心公益，為現任香港明天更好基金信託人委員會委員及軍民同樂會委員。於一九九七年七月，他首次獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜。他於二零零五年底更獲取「丹斯里拿督」之榮譽名銜。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生之弟，邱美琪小姐、邱達成先生、邱達偉先生、邱達文先生及邱達根先生之兄。

邱達成先生，B.A.

五十一歲。他於一九七九年加入本公司並獲委任為董事。他積極參與中國、新加坡及馬來西亞之業務發展。他是Far East Consortium International Limited之執行董事及遠東控股國際有限公司之執行董事。他亦為倫敦上市公司Fortune Oil Plc.之非執行董事。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生及邱美琪小姐之弟，邱達偉先生，邱達文先生及邱達根先生之兄。

邱達根先生，B.SC.

三十五歲。他於一九九六年加入本公司並獲委任為董事。他於一九九六年畢業於美國加利福尼亞州Pepperdine University並獲得商業管理學士學位。他亦為遠東控股國際有限公司之董事總經理兼行政總裁及Chinasoft International Limited之非執行董事。他亦為香港上市公司商會之常務副主席，香港軟件行業協會會長，創新科技協會副會長，中華全國青年聯合會委員會成員，河南省青年聯合會副主席，中國人民政治協商會議上海市委員及香港數碼文化創意產業聯盟召集人。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生、邱美琪小姐、邱達成先生，邱達偉先生及邱達文先生之弟。

獨立非執行董事**葉成慶先生，J.P.**

五十五歲。葉先生於一九九七年三月三十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。他持有香港大學之法律學士學位及香港城市大學頒授仲裁及紛爭解決文學碩士學位。他為香港執業律師逾二十年。葉先生為濱海投資有限公司之獨立非執行董事。

吳永鏗先生

五十七歲。吳先生於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。他為香港執業會計師及天健(香港)會計師事務所有限公司之董事總經理。吳先生亦為另一間於香港上市的公司(申銀萬國(香港)有限公司)董事會之獨立非執行董事。

蔡偉石先生，MH, J.P.

六十一歲。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。他現為職業安全健康局副主席、能源諮詢委員會成員、消費者委員會委員、廣州市政協委員及香港中華總商會會董。

董事簡介

替任董事

陳志興先生

四十七歲。他於二零零三年五月十七日獲委任為邱德根先生之替任董事。他為Far East Consortium International Limited(「遠東發展」)在香港之集團首席營運總裁，遠東發展為一間於香港上市之公司。他為該集團多間附屬公司的董事。他主要負責香港、澳門及內地有關的商業管理，酒店和物業發展及投資，以及工程項目發展。他亦負責於內地有關的工業及基建業務。他於一九九零年加入遠東發展為該集團首席會計師，並於二零零二年獲晉升為集團財務總監。一九九零年至二零零三年期間，他負責該集團之財務、司庫及會計職能。他對於香港上市公司會計及審計方面有豐富經驗。於二零零七年六月，他獲委任為恒鼎實業國際發展有限公司(一間於香港上市之公司)之獨立非執行董事。

未加入遠東發展集團之前，他曾於國際四大會計師行擔任審計經理，擁有十數年之審計經驗。

業績

本人向全體股東報告截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團股東應佔經審核綜合溢利為8,711,838港元(2009：虧損77,993,682港元)。

董事會不建議派發本年度之股息。

業務回顧及展望

長洲華威酒店整體營業額與上年度同期比較減少5%。於二零一零年，除現有常客外，銷售及市場團隊繼續拓展中國市場，並開拓更多市場。銷售團隊亦於旺淡季期間，常常更新房價，獲取更佳收入。再者，銷售團隊不但注重本地會議客羣，而且於酒店舉辦更多項目及活動，從而取得更多宣傳及利潤。為了提高收入，廣告、季節性推廣，以及與其它品牌或公司聯營合作均繼續進行。

北京華威公寓酒店的營業額與上年度同期比較保持平穩。銷售隊伍將更注重於國內及海外散客及旅遊業務經營者，及經酒店房間預訂網站銷售。並推出更多競爭性套餐及格價、藉以增加來年度之入住率及收入。

在證券投資及買賣方面，本集團錄得溢利約4,600,000港元。

於本年度，本集團出售其部份投資物業並錄得溢利約5,500,000港元。再者於報告期終日，因物業市場好轉而產生投資物業公平值增加約20,300,000港元。

於二零零九年十月，本公司與邱達偉先生(本公司董事)就成立合營公司(「合營公司」)訂立合營協議。合營公司由本公司擁有50%及由邱達偉先生擁有50%。合營公司已向邱達偉先生收購位於新界元朗之物業。成立合營公司可增加本集團之土地組合，從而使本集團能夠擁有充足土地儲備作進一步發展。

本集團將不時物色有投資潛力的投資機會，從而擴闊本集團之收入來源。

僱員

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

董事總經理兼行政總裁報告書

財務活動

於二零一零年三月三十一日，本集團之銀行信貸額約73,293,000港元(2009：86,963,000港元)，其中已運用約67,793,000港元(2009：83,959,000港元)。該等信貸額(3,500,000港元並無抵押除外)均以本集團物業及銀行存款作抵押。

於二零一零年三月三十一日，本集團之外匯合約、利息與貨幣掉期合約或其他金融衍生工具並無任何重大風險。

於二零一零年三月三十一日，股東資金總額約296,000,000港元(2009：約286,000,000港元)。故此，本集團於二零一零年三月三十一日之負債與資本比率(已運用之銀行信貸額對股東資金總額)為23%(2009: 29%)。

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，二零一零年七月十六日

董事會將董事會報告書連同本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二零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。各附屬公司、聯營公司及共同控制實體之主要業務分別載於綜合財務報表附註第17、18及19項。

業績及溢利分配

本集團本年度之業績載於第22頁之綜合全面收益表內。

董事會不建議派發股息及提議把本年度之溢利保留。

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36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15項。

物業

本集團於二零二零年三月三十一日擁有之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。

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(副董事總經理)

(於二零二零年五月六日委任)

邱美琪小姐

非執行董事

邱裘錦蘭女士

邱達生先生

邱達昌先生

邱達成先生

邱達根先生

獨立非執行董事

葉成慶先生

吳永鏗先生

蔡偉石先生

替任董事

陳志興先生(邱德根先生之替任董事)

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，但如符合資格，彼等均願意膺選連任。

根據本公司組織章程細則第78及79項，邱裘錦蘭女士、邱達生先生、邱達成先生及邱達根先生諸位任期屆滿，將在應屆股東週年大會上依章告退，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

每位非執行董事之任期，乃直至其根據本公司之組織章程細則輪值告退為止之期限。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條確認其獨立性的年度確認書，而本公司亦認為獨立非執行董事屬獨立人士。

董事簡介

本公司董事之簡介載於本年報第4頁至7頁。

董事於股份及相關股份之權益

於二零一零年三月三十一日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被計作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或(c)依據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	個人權益	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
		家族權益	公司權益		
邱德根先生	12,491,424	–	108,901,052(附註1)	121,392,476	24.83%
邱達偉先生	12,394,000	–	78,430,299(附註2)	90,824,299	18.58%
邱裘錦蘭女士	188,000	–	–	188,000	0.04%
邱達生先生	12,172,800	–	22,277,033(附註3)	34,449,833	7.05%
邱達昌先生	3,144,627	–	–	3,144,627	0.64%
邱美琪小姐	676,240	–	5,000,000(附註4)	5,676,240	1.16%

附註：

- (1) 上述108,901,052股股份中，(i)邱德根先生全資擁有之多間私人公司共持有100,939,842股，當中包括由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) 董事於相聯法團之股份及相關股份之權益

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

卓貴發展有限公司乃本公司之共同控制實體，並擁有50%已發行股本。

(c) 本公司購股權

於二零零七年六月一日本公司股東特別大會上，獲股東正式通過一項普通決議案以批准採納符合上市規則之新的購股權計劃。於本年度及於二零一零年三月三十一日，依計劃授出之購股權如下：

獲授購股權 人士類別	購股權股數				行使價 港元	授出日期	行使期	
	於二零零九年 四月一日 持有	年內授出	年內行使	於二零一零年 三月三十一日 持有			由	至
獨立非執行董事								
葉成慶先生	-	1,000,000	-	1,000,000	0.282	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
吳永鏗先生	-	1,000,000	-	1,000,000	0.282	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
蔡偉石先生	-	1,000,000	-	1,000,000	0.282	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
僱員總數	-	5,000,000	-	5,000,000	0.282	30/12/2009	30/12/2009	29/12/2019
	-	1,500,000	-	1,500,000	0.265	24/02/2010	24/02/2010	23/02/2020
	-	9,500,000	-	9,500,000				

除上述所披露外，於二零一零年三月三十一日，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。

購股權計劃

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註第46項。

購買股份或債券之安排

除上述購股權所披露外，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，截至本年度終結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不可由本集團不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

主要股東

除於「董事於股份及相關股份之權益」所披露若干董事之權益外，據本公司根據證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊所示及據董事或本公司主要行政人員所知悉，於二零二零年三月三十一日，以下人士或公司（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：

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

附註：

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

董事會報告書

除上述所披露外，於二零二零年三月三十一日及據董事或本公司主要行政人員所知悉，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或就該等股本擁有任何購股權。

主要供應商及客戶

本集團五大供應商佔本集團年內總採購額不足30%。

本集團五大客戶佔本集團年內總銷售額不足30%。

僱員及薪酬政策

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

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規報告載於年報第17頁至第20頁。

審核委員會

本公司之審核委員會成員包括獨立非執行董事及非執行董事。

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

足夠公眾持股量

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

僱員酬金政策

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

本公司採納一項購股權計劃，旨在鼓勵董事及合資格參與者及其他顧問，有關詳情載於綜合財務報告附註第46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，其條款並不較載於標準守則的上市公司董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準寬鬆。董事確認，於截至二零二零年三月三十一日止年度內，並無違反標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則所載標準。

核數師

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

承董事會命

董事總經理兼行政總裁

邱達偉

香港，二零二零年七月十六日

致力維持企業管治水平

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

截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載《企業管治常規守則》（「常規守則」）條文之原則。

董事會

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

董事會由十三名董事組成，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（其中一位於二零二零年五月六日委任）、五名為非執行董事、三名為獨立非執行董事及一名替任董事。該八名非執行董事均具備豐富而廣泛之金融、規管及營商經驗與技巧，有助本集團實踐有效的策略管理。執行董事不得從事與本集團業務產生競爭之任何其他業務，並須（除主席外）貢獻彼等所有正常商業活動時間處理本集團業務及事宜。

有關董事會之構成，請參閱載於本年報「董事會報告書」內。

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

主席負責與董事會共同制訂集團策略及政策。

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

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

董事會於截至二零一零年三月三十一日止年度內共舉行四次會議。下表列出個別董事出席董事會情況。

	出席會議次數	出席率
執行董事		
邱德根(主席)	0/4	0%
邱達偉(董事總經理兼行政總裁)	4/4	100%
邱美琪	0/4	0%
非執行董事		
邱裘錦蘭	0/4	0%
邱達生	0/4	0%
邱達昌，丹斯里拿督	0/4	0%
邱達成	0/4	0%
邱達根	3/4	75%
獨立非執行董事		
葉成慶	3/4	75%
吳永鏗	3/4	75%
蔡偉石	2/4	50%
替任董事		
陳志興(邱德根之替任董事)	0/4	0%

企業管治

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

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

於截至二零一零年三月三十一日止年度內，除關於董事之服務任期偏離了常規守則A.4.1條文外，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之常規守則之規定。

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

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成業務目標、保障資產以防未經授權使用或處置、確保適當保存會計賬冊及記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或刊發，並確保遵守相關法例及規例。

與股東溝通

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

核數師酬金

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司核數師收取約800,000港元作為核數費用(二零零九年：約800,000港元)。

董事進行證券交易之標準守則

董事會已採納有關董事進行證券交易的新操守準則，其條款並不比載於附錄十標準守則的上市公司董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準寬鬆。董事確認，於截至二零一零年三月三十一日止年度內，並無違反標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則所載標準。

董事就財務報表承擔之責任

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

本公司核數師就財務報表作出申報之責任聲明載於本年報「獨立核數師報告書」內。

審核委員會

本公司已成立審核委員會。審核委員會之職權範圍與常規守則有關部份所載之條文一致。

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

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。

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告及截至二零一零年三月三十一日止年度之年報，已由審核委員會審閱並向董事會作出推薦建議，以待其批准。於截至二零一零年三月三十一日止財政年度內審核委員會共舉行了兩次會議。下表列出個別審核委員會委員出席情況：

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

薪酬委員會

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

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

薪酬委員會於截至二零一零年三月三十一日止財政年度內共舉行了一次會議。下表列出個別薪酬委員會會員出席情況：

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

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二零一零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

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報表準則及香港《公司條例》編制及真實而公平地列報該等綜合財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編制及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

我們之責任是根據本行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制及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之效能發表意見。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表準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零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
二零一零年七月十六日

綜合全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港元	二零零九年 港元
收益	6	26,938,036	29,138,783
銷售成本		(30,262,380)	(30,325,761)
總虧損		(3,324,344)	(1,186,978)
持作買賣之投資之股息收入		311,843	400,700
持作買賣之投資之公平值增加(減少)		3,803,631	(21,675,986)
其他收入		416,121	890,640
投資物業之公平值增加(減少)	15	25,804,748	(38,992,202)
有償契約準備	26	—	(3,706,000)
按公平值列入損益賬的財務負債之公平值減少(增加)		540,425	(42,790)
行政費用		(16,122,951)	(17,167,601)
出售附屬公司虧損	42	(52,251)	—
財務成本	7	(1,632,787)	(2,254,762)
攤佔聯營公司業績		838,587	390,607
攤佔共同控制實體業績		(64,492)	—
除稅前溢利(虧損)	8	10,518,530	(83,344,372)
稅項(支出)抵免	11	(1,806,692)	5,350,690
本年度溢利(虧損)		8,711,838	(77,993,682)
本年度其他全面開支			
換算海外業務之匯兌差額		(110,446)	(589,975)
本年度全面收益(開支)總額		8,601,392	(78,583,657)
每股盈利(虧損)	12		
基本		1.78 仙	(15.95) 仙
攤薄		1.78 仙	不適用

綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	94,794,240	101,628,623
繪畫	14	4,220,000	3,800,000
投資物業	15	99,881,420	104,022,140
土地之租金	16	973,432	1,001,448
於聯營公司權益	18	1,764,974	1,926,387
於共同控制實體權益	19	565,186	–
應收共同控制實體貸款	20	8,432,315	–
可供出售之投資	21	159,188,314	159,188,314
		369,819,881	371,566,912
流動資產			
土地之租金	16	28,016	28,016
持作買賣之投資	22	13,956,410	10,195,070
存貨	23	507,469	414,450
貿易及其他應收賬款	24	305,493	3,407,945
按金及預付費用		1,990,008	2,506,804
購買物業訂金	26	–	4,844,170
應收聯營公司款項	27	203,562	203,562
應收有關連公司款項	28	–	420,716
已抵押銀行存款	29	2,135,306	2,132,323
銀行結餘及現金	29	4,145,215	2,040,796
		23,271,479	26,193,852
流動負債			
貿易及其他應付賬款	30	9,635,241	7,305,296
已收按金		3,465,706	3,153,914
應付董事款項	32	–	370,000
應付聯營公司款項	27	1,200,381	385,381
應付有關連公司款項	28	434,516	315,192
應付少數股東款項	33	4,039,599	3,344,671
有償契約準備	26	–	3,706,000
銀行貸款－於一年以內到期	34	9,443,212	9,064,231
按公平值列入損益賬的金融負債		–	540,425
銀行透支	34	–	2,495,979
		28,218,655	30,681,089
流動負債淨額		(4,947,176)	(4,487,237)
		364,872,705	367,079,675

綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
股本及儲備			
股本	35	48,884,268	48,884,268
儲備		247,385,400	237,350,345
		296,269,668	286,234,613
非流動負債			
遞延稅項	37	8,197,754	6,391,062
長期服務金準備	38	2,055,013	2,055,013
銀行貸款－於一年以後到期	34	58,350,270	72,398,987
		68,603,037	80,845,062
		364,872,705	367,079,675

第22頁至92頁之綜合財務報表於二零一零年七月十六日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱達偉
董事

邱達根
董事

公司財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	1,267,221	1,496,165
繪畫	14	4,220,000	3,800,000
於附屬公司之投資	17	77,826,669	77,368,701
於聯營公司權益	18	1	1
於共同控制實體權益	19	629,678	–
應收附屬公司款項	25	121,382,970	136,310,215
應收共同控制實體貸款	20	8,432,315	–
可供出售之投資	21	157,026,351	157,026,351
		370,785,205	376,001,433
流動資產			
持作買賣之投資	22	460,000	158,000
其他應收賬款		183,208	3,256,788
按金及預付費用		373,708	490,455
應收附屬公司款項	25	8,343,707	18,413,793
應收聯營公司款項	27	203,562	203,562
應收有關連公司款項	28	–	420,716
已抵押銀行存款	29	2,002,643	2,000,715
銀行結餘及現金	29	2,524,545	168,410
		14,091,373	25,112,439
流動負債			
其他應付賬款	30	1,507,857	1,341,686
應付董事款項	32	–	370,000
應付附屬公司款項	31	2,026,581	780,380
應付有關連公司款項	28	434,516	315,192
銀行貸款－於一年以內到期	34	6,740,000	6,740,000
銀行透支	34	–	2,495,979
		10,708,954	12,043,237
流動資產淨額		3,382,419	13,069,202
		374,167,624	389,070,635

公司財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
股本及儲備			
股本	35	48,884,268	48,884,268
儲備	36	304,126,456	315,789,467
		353,010,724	364,673,735
非流動負債			
長期服務金準備	38	1,176,900	1,176,900
銀行貸款－於一年以後到期	34	19,980,000	23,220,000
		21,156,900	24,396,900
		374,167,624	389,070,635

邱達偉
董事

邱達根
董事

綜合權益變動報表

截至二零一零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1)	物業 重估儲備 港元	滙兌儲備 港元	特別儲備 港元 (附註2)	累計虧損 港元	總額 港元
於二零零八年四月一日	48,884,268	210,865,965	-	28,990,000	2,938,532	(3,320,491)	89,445,045	(12,985,049)	364,818,270
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(77,993,682)	(77,993,682)
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	(589,975)	-	-	(589,975)
本年度全面支出總額	-	-	-	-	-	(589,975)	-	(77,993,682)	(78,583,657)
往年度虧損轉至特別儲備	-	-	-	-	-	-	(5,958,124)	5,958,124	-
於二零零九年三月三十一日	48,884,268	210,865,965	-	28,990,000	2,938,532	(3,910,466)	83,486,921	(85,020,607)	286,234,613
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	8,711,838	8,711,838
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	(110,446)	-	-	(110,446)
本年度全面(支出)收益總額	-	-	-	-	-	(110,446)	-	8,711,838	8,601,392
股份付款支出	-	-	1,433,663	-	-	-	-	-	1,433,663
往年虧損轉至特別儲備	-	-	-	-	-	-	(28,776,650)	28,776,650	-
於二零一零年三月三十一日	48,884,268	210,865,965	1,433,663	28,990,000	2,938,532	(4,020,912)	54,710,271	(47,532,119)	296,269,668

附註：

1. 資本贖回儲備乃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在香港聯合交易所有限公司購回本公司每股1港元之股份。回購股份於回購時註銷，註銷股份之面值撥入本公司之資本贖回儲備內，而已付代價總額則於保留溢利內扣除。
2. 該特別儲備乃由於在二零零七年／二零零八年生效之股本削減439,958,407港元而產生。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未綜合累計虧損，及其中100,000,000港元將轉撥至特別儲備。其餘結餘118,060,579港元將記入本公司股份溢價賬內。本公司容許利用該特別儲備數額100,000,000港元註銷於二零零六年三月三十一日之後本公司產生之進一步經審核虧損。截至二零一零年三月三十一日止，累積虧損合共45,289,729港元，其中包括於截至二零零九年三月三十一日年內之虧損為28,776,650港元(二零零八年：5,958,124港元)，並已於該特別儲備100,000,000港元中註銷。在將來如有非永久性虧損情況下，不時，而從該特別儲備內註銷，如本公司投資(有關虧損已記錄入賬)回復，則該數額須重撥入特別儲備(累計至100,000,000港元或該虧損數額，以較小者為準)，以保障債權人於建議股本削減日生效後之利益。

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
經營業務			
除稅前溢利(虧損)		10,518,530	(83,344,372)
調整：			
持作買賣之投資之股息收入		(311,843)	(400,700)
利息收入		(151,931)	(246,890)
共同控制實體之估算利息收入		(61,788)	–
繪畫減值虧損		–	1,182,173
攤銷土地之租金		28,016	28,016
折舊		8,354,242	9,329,348
財務成本		1,632,787	2,254,762
出售物業、機器及設備之虧損		1,930	51,695
出售附屬公司之虧損	42	52,251	–
出售物業權益之虧損		18,010	–
股份付款支出		1,433,663	–
有償契約準備		–	3,706,000
按公平值列入損益賬的金融負債之公平值(減少)增加		(540,425)	42,790
投資物業公平值(增加)減少		(25,804,748)	38,992,202
攤佔聯營公司業績		(838,587)	(390,607)
攤佔共同控制實體業績		64,492	–
滙兌溢利		(206,943)	(1,220,610)
營運資金變動前之經營現金流量		(5,812,344)	(30,016,193)
持作買賣之投資(增加)減少		(3,761,340)	12,322,825
存貨(增加)減少		(93,019)	22,853
貿易及其他應收賬款減少		3,102,452	60,844
按金及預付費用減少		516,796	4,708,085
應付董事款項(減少)增加		(370,000)	370,000
有關連公司應收款項減少	39	716	51,773
貿易及其他應付賬款增加		2,334,945	994,681
已收按金增加		311,792	1,654,205
應付聯營公司款項減少		–	(1,312,336)
應付有關連公司款項增加		119,324	102,786
經營業務所用之現金淨額		(3,650,678)	(11,040,477)

綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
投資活動			
已收聯營公司股息		1,000,000	3,000,000
已收持作買賣之投資之股息		311,843	400,700
已收利息		151,931	246,890
出售附屬公司之收益	42	646,647	–
出售投資物業之收益		29,945,468	–
注資共同控制實體		(50)	–
貨款予共同控制實體		(9,000,155)	–
銀行抵押存款(增加)減少		(2,983)	278,625
購買物業、機器及設備		(1,425,292)	(4,007,549)
支付購買物業按金增加		–	(4,844,170)
出售物業權益之收益		416,262	–
購買繪畫		–	(1,608,650)
投資活動產生(所用)現金淨額		22,043,671	(6,534,154)
融資活動			
銀行貸款利息支出		(1,632,787)	(2,254,762)
新增銀行貸款		9,190,000	3,500,000
償還銀行貸款		(22,859,736)	(5,208,895)
應付聯營公司款項增加		815,000	–
少數股東墊款		694,928	1,626,077
融資活動所用之現金淨額		(13,792,595)	(2,337,580)
現金及現金等價物淨額增加(減少)		4,600,398	(19,912,211)
現金及現金等價物之轉承		(455,183)	19,457,028
現金及現金等價物之結轉		4,145,215	(455,183)
乃指			
銀行結存及現金		4,145,215	2,040,796
銀行透支		–	(2,495,979)
		4,145,215	(455,183)

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。各附屬公司、聯營公司及共同控制實體之主要業務概況已分別刊載於附註第17、18及19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. 綜合財務報表編製基準

於二零一零年三月三十一日，本集團錄得流動負債淨額為4,947,176港元（二零零九年：4,487,237港元）。考慮財務資源及可用銀行融資信貸，本集團持有足夠營運資金應付於結算日其後至少12個月所需。因此，本綜合財務報表按持續經營基準編製。

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用

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

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32&1號（修訂）	可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及取消
香港財務報告準則第7號（修訂）	金融工具之披露改進
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋9號及香港會計準則 第39號（修訂）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋13	顧客忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋15	房地產建設協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋16	海外業務投資淨額之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋18	來自顧客之資產轉移
香港財務報告準則（修訂）	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進（於 二零零九年七月一日或其後開始之年度期間 生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外）
香港財務報告準則（修訂）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 有關香港會計準則第39號第80段之修訂

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用一續

除下文所述者外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本會計年度及以往會計期間之綜合財務報表並無構成重大影響。

祇影響呈列及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表呈列

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入多項專用術語變更(包括經修訂之財務報表標題)，以及財務報表之格式及內容之變動。

香港財務報告準則第8號營運分部

香港財務報告準則第8號為披露準則，導致本集團呈報分部須予重新設計劃分(見附註6)及更改分部溢利或虧損、分部資產及分部負債之計量基準。

金融工具之披露改進

(香港財務報告準則第7號之修訂金融工具：披露)

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關於金融工具之公平值計量之公平值計量披露規定。本集團並無根據此修訂內列明過渡期之安排，提供擴大披露之比對資料。該修訂並擴大及修改有關於流動資金風險披露之規定。

本集團並無提早應用以下已頒佈但仍未開始生效之新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	對香港財務報告準則第5號作出之修訂，作為香港財務報告準則(二零零八年)之改進之一部分 ¹
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則(二零零九年)之改進 ²
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則(二零一零年)之改進 ³
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁷
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合與獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	供股之分類 ⁵
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露比較資料所獲有限豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團之現金結算股份付款交易 ⁴
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁸
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋14號(修訂)	最低資金規定之預付款項 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁶

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用－續

- ¹ 由二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- ² 由二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效之修訂。
- ³ 由二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效。
- ⁴ 由二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- ⁵ 由二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。
- ⁶ 由二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- ⁷ 由二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- ⁸ 由二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將對本集團於附屬公司之擁有權權益變動及分配虧損餘額給少數權益擁有者之會計處理造成影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進財務資產分類與計量之新規定，於二零一三年一月一日起生效，准予提前應用。該準則規定，屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產須按攤銷成本或公平值計量。具體來說，即(i)按目標為收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資；及(ii)具有純粹用以支付本金及償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能會影響本集團金融資產分類及計量。

此外，作為「香港財務報告準則之改進」(頒佈於二零零九年)的一部分，對香港會計準則第17號「租賃」有關土地租賃之分類要求作出了修訂。該修訂於二零一零年七月一日生效，准予提前應用。於香港會計準則第17號修訂前，承租人須將土地租賃歸類為經營租賃，在綜合財務狀況表內列為預付租賃款項。該等修訂已經刪除有關要求。取而代之，土地之租賃將按照香港會計準則第17號之一般原則被歸類，即根據與租賃資產所有權相關之風險及報酬歸於出租人或承租人之程度釐定。應用香港會計準則第17號的修訂可能會影響本集團土地租賃之分類。

本公司董事預期採納其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋將對綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平值列賬外(已於會計政策下解釋)，本綜合財務報表均按歷史成本為基礎編製。

本綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之要求作出相關披露。

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一間實體之財務及經營政策並從而自其業務獲得利益，即取得控制權。

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

如有需要，應將附屬公司之財務報表調整為與本集團所採用之會計政策一樣。

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。

少數股東於附屬公司之淨資產與集團之股本權益分開呈列。於淨資產中少數股東權益包括於初始業務合併日該等權益數額及自合併日期起少數股東應佔權益之變動。倘少數股東所佔之虧損超越少數股東於附屬公司應佔之股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，為於一般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。

投資之股息收入按集團收取股息之權利成立時確認入賬。

4. 主要會計政策－續

收益確認－續

金融資產的利息收入按時間基準參考未償還本金及適用利率(即於金融資產預計年期內將其估計未來現金收入折現至其賬面淨值所用的比率)累計。

物業、機器及設備

物業、機器及設備包括契約土地及樓宇持作生產貨品或提供服務之用，乃按成本值扣除其後之累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃以直線法按物業、機器及設備之估計可用年期計入其估計剩餘價值撇銷其成本計算。

當物業、機器及設備出售或繼續使用該資產不會為未來帶來經濟利益，該項物業、機器及設備不再確認。因不再確認而得之盈利或虧損(按該項資產的淨出售收入及其賬面值的差額計算)於該年度之收益表入賬。

當物業、機器及設備之項目因中止自住後而其用途已證實改變，則撥往投資物業，該項目於撥轉日之賬面值與公平值之差額則於物業重估儲備確認。其後出售或不再使用該資產，有關重估儲備直接撥往保留溢利。

繪畫

繪畫乃按成本值減任何可識別減值虧損。

投資物業

持有投資物業賺取租金或作為資本增值。

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。

持作無法確定將來用途的契約土地，均視為持作資本增值用途及分類為投資物業，並以公平值入賬。該契約土地公平值變動直接於該變動期間之收益表中確認。

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。因取消確認該資產為產生的任何損益(按資產的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於取消確認該資產的年度在收益表中列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策－續

於附屬公司之投資

附屬公司之投資乃按成本值減任何可識別之減值虧損列入本公司之財務狀況表內。

附屬公司之業績乃按本公司於年內已收及應收股息之基準計入。

於聯營公司之投資

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

聯營公司之業績及資產與負債，均以權益會計法列入該等綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資均按成本於綜合財務狀況表內列賬，並就本集團應佔聯營公司之淨資產及於聯營公司之權益變動之收購後變動作出調整、減任何已識別減值虧損。倘若本集團應佔聯營公司之虧損，相等於或超過其於該聯營公司之權益，則本集團不在確認其應佔之進一步虧損。(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資份額之任何長期權益)，倘若本集團已產生法律或推定責任或代表聯營公司支付款項，則額外應佔之虧損方會提取撥備，而負債方會予以確認。

當聯營公司與本集團有不同結算日(不多於三個月)，而編製另一份與本集團日期一致之財務報表並不實際可行，則就聯營公司與本集團結算日之間發生之重大交易或事件所造成的影響作出調整。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超過收購成本，經重新評估後，於收益表內直接確認。

倘若集團實體與本集團聯營公司交易時，溢利及虧損將按本集團於相關聯營公司之權益而對銷。

於聯營公司之權益乃按成本值減可辨認值減值虧損列入本公司之財務狀況表內。

4. 主要會計政策－續

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及資產與負債，均採用權益會計法合併入綜合財務報表內，根據權宜法，於共同控制實體之投資均按成本於綜合財務狀況表內列帳，並就本集團應佔共同控制實體之溢利或虧損乃於共同控制實體之權益之權益變動之收購後變動作出調整，減任何已識別減值虧損。倘若本集團應佔共同控制實體之虧損，相等於或超過該共同控制實體之權益(已包括任何實質上構成本集團於共同控制實體淨投資部份之長期權益)，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。倘若本集團已產生法律或推定責任或代表共同控制實體支付款項，則額外應佔之虧損方會提取撥備，而負債方予以確認。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超過收購成本，經重新評估後，於損益賬內直接確認。

倘若集團實體與本集團共同控制實體交易時，溢利及虧損將按本集團於相關共同控制實體之權益而對銷。

於共同控制實體之投資乃按成本值減可辨認之減值虧損列入本公司之財務狀況表內。

土地使用權之租賃權益

租賃土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬。除非土地及樓宇部分不能可靠地分配，在此情況下，全部租賃一般作融資租賃處理，並以物業、機器及設備入賬。若租賃款額能可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益應分類為營運租賃下之預付租賃款額，分類為投資物業及按公平值模式入賬則除外。

有形資產減值

於報告期終日，本集團均會審閱旗下資產之賬面值，以確定該等資產是否有任何減損跡象。倘一項資產之可收回金額估計少於其賬面金額，該項資產之賬面金額乃減低至其可收回金額。減值虧損即時列作支出確認入賬。

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策－續

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。

準備

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

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債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。若干可供出售投資除外，該等投資於本集團不再持有重大影響時按賬面值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(於損益賬按公平值處理之金融資產及負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。就於損益賬按公平值處理的金融資產及負債而言，直接產生之交易成本即時於收益表確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為按公平值列入損益賬(「按公平值列入損益賬」)之金融資產、可供出售之投資及貸款及應收帳款。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

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

利息收入乃按債務工具之實際利率基準確認。

4. 主要會計政策－續

金融工具－續

金融資產－續

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於初次確認時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)。

於初次確認後各報告期終日，按公平值列入損益賬之金融資產按公平值計量，公平值之變動於產生變動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。

可供出售之投資

可供出售之投資為非衍生項目，其須指定為可供出售之金融資產或未有劃分為金融資產按公平值列入損益賬、貸款及應收賬款或持至到期日之投資。於首次確認後各結算日，可供出售之投資按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認，直至該資產被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收入或虧損會自股本權益剔除，並於損益賬確認(見下以下之財務資產減值虧損之會計政策)。

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，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收及其他賬款、應收關連公司款項、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款、應收共同控制實體貸款、銀行存款及現金結存)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下以下之財務資產減值虧損之會計政策)。

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，則金融資產列作減值。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策－續

金融工具－續

金融資產－續

金融資產減值－續

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

減值虧損之客觀憑證包括：

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

就若干類別的金融資產(如貿易應收賬款)而言，估定不會單獨作出減值的資產會於其後匯集一併評估減值。應收帳款組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內逾期超過30日的信貸期之欠款數目上升、國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按已攤銷成本計值的金融資產而言，當有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損金額會於損益賬中確認，並以資產的帳面值與估計未來現金流量的現值(以金融資產的原始實際利率折現)間的差額計算。

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。

4. 主要會計政策－續

金融工具－續

金融資產－續

金融資產減值－續

就以已攤銷成本計算的金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值後的某一事件聯繫，則先前確認的減值虧損於損益賬中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產帳面值不得超逾假設未確認減值時的已攤銷成本。

可供出售的權益投資的減值虧損不會於其後期間在損益賬內回撥。減值虧損後之公平值的任何增加將直接確認為權益。

金融負債及權益

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

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

實際利率法

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

利息支出按實際利率基準確認。

按公平值列入損益賬的金融負債

按公平值列入損益賬的金融負債為持作買賣之金融負債。

倘屬下列情況，金融負債分類為屬持作買賣：

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

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策－續

金融工具－續

金融負債及權益－續

按公平值列入損益賬的金融負債－續

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

其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付賬款、銀行透支、應付董事賬款、應付聯營公司和有關連公司及應付少數股東及附屬公司之款項、銀行貸款)為其後以實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

本公司所發行之權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本入賬。

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

所發出之財務擔保

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

終止

若從金融資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，將於收益表內確認。

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

4. 主要會計政策一續

股份付款交易

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

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

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

租賃

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

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於收益表確認。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認作一項支出。

本集團作為承租人

融資租約持有資產已確認為本集團新增租約之公平值資產或(若較低)最低租約付款現值。出租人之相應負債已包括結算表內列作融資租賃承擔，租賃支出乃均衡財務費用及租賃承擔減免之間當負債餘額之比列為常數定期息率。融資費用已直接計入損益。

外幣

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

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策－續

外幣－續

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

稅項

稅項支出是當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項是根據當年應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於綜合收益表上列報之淨溢利，因為其並未計入在其他年度內的應課稅收入或可抵扣支出等項目，並且不包括不需課稅或不可抵扣之收益表項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期終日已實行或大致上已實行之稅率計算。

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

遞延稅項負債乃按因於附屬公司之投資及聯營公司／共同控制實體之權益而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可令臨時差額對沖及臨時差額有可能未必於可見將來對沖之情況除外。與投資及權益相關之可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產，僅於在可見將來有可能具備足夠應課稅溢利抵銷暫時性差異之利益以作回撥時，方會予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期終日前已實施或大致實施之稅率（及稅法），按預期清償負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項負債及資產之計量反映予報告期終日，集團預期收回或清償其資產及負債賬面值所產生之稅務後果。遞延稅項於損益確認，惟涉及於其他全面收益確認或直接於權益之項目時，則遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

4. 主要會計政策－續

借貸成本

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

所有其他借貸成本於產生之年於綜合收益表中確認為支出。

退休福利成本

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

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

5. 估計不確定因素的主要來源

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

稅項

於二零一零年三月三十一日，關於未用稅項虧損之遞延稅項資產20,650,000港元（二零零九年：21,353,000港元）（附註37）已於綜合財務狀況表確認。由於未來溢利不可預計，就關於二零一零年及二零零九年三月三十一日之稅項虧損156,614,000港元及141,800,000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

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 收益及分部資料

本集團已採納自二零零九年四月一日起生效之香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號要求以首席營運決策者在分配資源予分部及評估其表現上而定期審閱之有關本集團組成部份之內部報告，作為識別營運分部之基準。

分部資料過往按業務管理基準劃分，包括酒店業務、物業出租及證券投資及買賣。呈報首席營運決策者(本公司之執行董事)作為分配資源及評估表現之資料，乃按附屬公司參予之不同業務及不同地區而編製。

因此，營運分部已變更，並簡列如下：

酒店業務	— 於香港營運之一間酒店
酒店業務及物業出租	— 於中華人民共和國(「中國」)營運之一間酒店 及物業出租，不包括香港
物業投資	— 於香港之投資物業及物業出租
證券投資及買賣	

去年度之分部資料已予重列以符合本年度之呈報方式。

有關以上分部資料呈報如下。去年度之呈報數字已予重列以符合香港財務報告準則第8號之要求。

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 收益及分部資料－續

分部收益及業績

以下為按營運分部分析本集團之收益及業績：

二零一零年

	酒店業務 —香港 港元	酒店業務 及物業出租 —中國 (不包括香港) 港元	物業投資 —香港 港元	證券投資 及買賣 港元	總計 港元
收益	15,882,688	10,741,671	313,677	-	26,938,036
業績					
分部溢利(虧損)	648,258	(4,046,439)	25,106,514	4,654,532	26,362,865
未分配收入					416,121
中央行政費用					(16,122,950)
出售附屬公司虧損					(52,251)
財務成本					(923,842)
攤佔聯營公司業績					838,587
除稅前溢利					10,518,530
稅項支出					(1,806,692)
本年度溢利					8,711,838

二零零九年

	酒店業務 —香港 港元	酒店業務 及物業出租 —中國 (不包括香港) 港元	物業投資 —香港 港元	證券投資 及買賣 港元	總計 港元
收益	16,704,565	10,763,799	1,670,419	-	29,138,783
業績					
分部溢利(虧損)	1,209,880	(3,553,607)	(42,564,293)	(21,318,076)	(66,226,096)
未分配收入					890,640
中央行政費用					(17,167,600)
財務成本					(1,231,923)
攤佔聯營公司業績					390,607
除稅前虧損					(83,344,372)
稅項抵免					5,350,690
本年度虧損					(77,993,682)

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 收益及分部資料－續

分部收益及業績－續

呈報營運分部之會計政策與如所載於附註4本集團之會計政策相同。分部業績乃指各分部溢利(虧損)，並無分配其他收入、中央行政費用(包括核數師酬金、董事酬金、若干行政員工成本)、若干財務成本、出售附屬公司虧損、攤分聯營公司業績及稅項(開支)抵免。該等呈報方式旨在為首席營運決策者(本公司執行董事)作為分配資源及評估表現之用。

分部資產及負債

本集團資產及負債按營運分部分析如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
分部資產		
酒店業務－香港	29,315,806	31,791,068
酒店業務及物業出租－中國(不包括香港)	50,873,395	53,760,915
物業投資－香港	109,055,825	109,316,724
證券投資及買賣	14,364,828	11,552,624
分部資產總額	203,609,854	206,421,331
可供出售投資	159,188,314	159,188,314
物業、機器及設備	18,579,768	19,173,239
繪畫	4,220,000	3,800,000
其他未分配資產	7,493,424	9,177,880
綜合資產	393,091,360	397,760,764
分部負債		
酒店業務－香港	2,829,085	2,487,863
酒店業務及物業出租－中國(不包括香港)	13,421,807	10,192,979
物業投資－香港	31,312,136	52,187,180
證券投資及買賣	100,000	640,425
分部負債總額	47,663,028	65,508,447
銀行貸款	44,720,000	39,790,000
其他未分配負債	4,438,664	6,227,704
綜合負債	96,821,692	111,526,151

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 收益及分部資料－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：

- 所有資產均分配予營運分部，繪畫、於聯營公司權益、可供出售之投資、應收聯營公司及有關連公司款項及已抵押銀行存款則除外。
- 所有負債均分配予營運分部，應付聯營公司及有關連公司款項、銀行貸款(有關物業投資分部除外)及長期服務金準備(有關酒店業務－香港分部除外)則除外。

其他分部資料

計量分部溢利或虧損及分部資產與分部負債已包括以下其他分部資料：

二零二零年	酒店業務及 物業出租		物業投資	證券投資 及買賣	分部總額	未分配	總額
	酒店業務 －香港 港元	－中國 (不包括香港) 港元					
資本增加	78,117	1,342,406	-	-	1,420,523	4,769	1,425,292
折舊	3,079,156	4,582,819	-	-	7,661,975	692,267	8,354,242
攤銷土地租金	28,016	-	-	-	28,016	-	28,016
投資物業公平值增加	-	-	25,804,748	-	25,804,748	-	25,804,748
財務成本	-	-	707,578	1,367	708,945	923,842	1,632,787
攤分共同控制實體業績	-	-	64,492	-	64,492	-	64,492
持作買賣投資公平值增加	-	-	-	3,803,631	3,803,631	-	3,803,631
按公平值列入損益賬的 金融負債之公平值減少	-	-	-	540,425	540,425	-	540,425
於共同控制實體權益	-	-	565,186	-	565,186	-	565,186

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

6. 收益及分部資料－續

其他分部資料－續

二零零九年	酒店業務及 物業出租		物業投資 —香港 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
	酒店業務 —香港 港元	—中國 (不包括香港) 港元					
資本增加	64,590	3,904,805	-	-	3,969,395	38,154	4,007,549
折舊	3,106,006	4,667,518	-	-	7,773,524	1,555,824	9,329,348
繪畫減值虧損	-	-	-	-	-	1,182,173	1,182,173
有償契約準備	-	-	3,706,000	-	3,706,000	-	3,706,000
攤銷土地租金	28,016	-	-	-	28,016	-	28,016
出售物業、機器及設備虧損	2,287	-	36,493	-	38,780	12,915	51,695
投資物業公平值減少	-	-	38,992,202	-	38,992,202	-	38,992,202
財務成本	-	-	1,022,839	-	1,022,839	1,231,923	2,254,762
持作買賣投資公平值減少	-	-	-	21,675,986	21,675,986	-	21,675,986
按公平值列入損益賬的 金融負債之公平值增加	-	-	-	42,790	42,790	-	42,790

源自主要業務收益

本集團收益乃源自酒店業務收入總額，並主要按房間收入及物業租金總收入分析如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
酒店房間收入、餐飲收入	20,335,251	21,545,526
物業租金總收入	6,602,785	7,593,257
	26,938,036	29,138,783

6. 收益及分部資料－續

地區資料

本集團業務均在香港及中華人民共和國(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按資產所在地劃分之非流動資產之地區資料詳列如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產(註)	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
香港	16,196,365	18,374,984	160,760,948	159,268,748
中國(不包括香港)	10,741,671	10,763,799	49,870,618	53,109,850
	26,938,036	29,138,783	210,631,566	212,378,598

註：非流動資產不包括可供出售之投資。

主要客戶資料

來自外部客戶之收益合共6,414,847港元(二零零九年：4,862,032港元)，包含於酒店業務及物業出租－中國分部，佔本集團總收益超逾10%。

7. 財務成本

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
銀行貸款利息：		
須於五年內全數償還	140,612	918,050
毋須於五年內全數償還	1,492,175	1,336,712
	1,632,787	2,254,762

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

8. 除稅前溢利(虧損)

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項目：		
折舊	8,354,242	9,329,348
繪畫減值虧損(附註14)	—	1,182,173
有價契約準備(附註26)	—	3,706,000
攤銷土地租金	28,016	28,016
核數師酬金		
本年度	873,000	730,000
前年度撥備不足	30,000	177,266
董事酬金及其他僱員成本		
薪金、花紅及津貼	12,019,337	11,921,150
退休福利計劃供款	754,691	426,518
股份付款支出	1,433,663	—
	14,207,691	12,347,668
出售物業權益虧損(註)	18,010	—
出售物業、機器及設備之虧損	1,930	51,695
樓宇營運租賃租金	5,813,912	5,945,614
攤佔聯營公司稅項(包括在攤佔聯營公司業績)	166,260	52,580
存貨成本確認為開支	3,884,626	4,024,116
並已計入：		
銀行利息收入	2,067	73,134
滙兌溢利、淨額	106,444	1,112,494
共同控制實體貸款之估算利息收入	61,788	—
其他利息收入	149,864	173,756

物業租金收入6,602,785港元(二零零九年：7,593,257港元)，扣除：—

於本年度，有租金收入之物業開支為5,013,350港元(二零零九年：5,802,826港元)。

於本年度，沒有租金收入之物業開支為107,713港元(二零零九年：495,589港元)。

註：該數額乃出售其中一物業權益之虧損，並附載於附註26內。

截至二零一零年三月三十一日止年度

9. 董事酬金

已支付或應付酬金予十二位(二零零九年：十四位)董事如下：

董事姓名	袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	退休福利 計劃之供款 港元	股份 支付交易 港元 (附註1)	與表現有關 之花紅 港元 (附註2)	總額 港元
二零一零年						
邱德根先生	20,000	-	-	-	-	20,000
邱達偉先生	10,000	935,270	12,000	-	500,000	1,457,270
邱美琪小姐	10,000	175,325	12,000	-	-	197,325
邱裘錦蘭女士	10,000	360,000	-	-	-	370,000
邱達生先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達昌先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達成先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達根先生	10,000	90,000	4,500	-	-	104,500
葉成慶先生	120,000	-	-	167,315	-	287,315
吳永鏗先生	120,000	-	-	167,315	-	287,315
蔡偉石先生	120,000	-	-	167,315	-	287,315
陳志興先生(附註3)	10,000	-	-	-	-	10,000
	460,000	1,560,595	28,500	501,945	500,000	3,051,040
二零零九年						
邱德根先生	20,000	-	-	-	-	20,000
邱達偉先生	10,000	1,077,793	12,000	-	500,000	1,599,793
邱達文先生(附註3)	8,876	12,321	610	-	-	21,807
邱美琪小姐	10,000	176,752	12,000	-	-	198,752
邱裘錦蘭女士	10,000	360,000	-	-	-	370,000
邱達生先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達昌先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達成先生	10,000	-	-	-	-	10,000
邱達根先生	10,000	150,000	7,500	-	-	167,500
葉成慶先生	120,000	-	-	-	-	120,000
吳永鏗先生	120,000	-	-	-	-	120,000
蔡偉石先生	120,000	-	-	-	-	120,000
陳志興先生(附註3)	10,000	-	-	-	-	10,000
鄧崇基先生(附註3)	8,876	434,571	10,643	-	-	454,090
	477,752	2,211,437	42,753	-	500,000	3,231,942

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

9. 董事酬金－續

附註：

1. 於本年度，本公司授出購股權給葉成慶先生、吳永鏗先生及蔡偉石先生，該等購股權產生而被視作彼等利益為每位167,315港元。該被視作利益代表授出購股權之公平值，其計算基準見附註46。
2. 發放給執行董事之與表現有關之花紅乃按各董事表現而決定。
3. 陳志興先生及鄧崇基先生(於二零零九年二月十八日辭任)分別為邱德根先生及邱達文先生(於二零零九年二月十八日辭任)之替任董事。

此外，本集團提供某契約土地及樓宇予一位董事作為住所，該董事寓所應課差餉租值估計約為596,400港元(二零零九年：596,400港元)。

於截至二零一零年及二零零九年三月三十一日，並無董事放棄其酬金。

於截至二零一零年及二零零九年三月三十一日之年內，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。

10. 僱員酬金

五位最高薪僱員中有一(二零零九年：三)位乃董事，其酬金在附註9披露。其他四(二零零九年：二)位人士之酬金，屬於1,000,000港元以下組別披露如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
薪金及其他福利	1,549,750	723,307
退休福利計劃之供款	48,000	24,000
股份付款交易	931,718	—
	2,529,468	747,307

截至二零一零年三月三十一日止年度

11. 稅項支出(抵免)

本年度之稅項支出(抵免)乃遞延稅項撥回收益。

於二零零八年六月二十六日，香港行政立法會通過二零零八年收入條例草案，於二零零八年／二零零九年評稅年度開始生效之公司利得稅率由17.5%減至16.5%。因此，本集團並無應評稅利潤。

本公司及其附屬公司由於在此兩年度並無可徵稅溢利，故並無就香港利得稅於綜合財務報表作出撥備。

根據新稅法及其實施細則，本集團於中國之附屬公司適用中國企業所得稅項稅率25%。於中華人民共和國(「中國」)內經營之附屬公司，由於在此兩年度並無可徵稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

本年度之稅項支出可與綜合收益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
除稅前溢利(虧損)	10,518,530	(83,344,372)
按本地所得稅率16.5%	1,735,557	(13,751,821)
攤佔聯營公司業績之稅項影響	(138,367)	(64,450)
攤佔共同控制實體之稅項影響	10,641	-
有關費用不可作扣除稅項開支之稅項影響	369,661	3,475,366
有關收益不可作應課稅收益之稅項影響	(144,878)	(59,431)
未確認稅項虧損之稅項影響	3,123,040	3,862,680
使用以往未確認稅項虧損之稅項影響	(678,660)	(145,432)
使用未確認時差之稅項影響	(2,156,945)	-
可扣除之暫時時差而未確認之稅項影響	-	2,156,945
因適用稅率減少以致遞延稅項負債期初數額減少之稅項影響	-	(670,957)
附屬公司所屬地其司法權區不同稅率之影響	(343,947)	(302,057)
其他	30,590	148,467
本年度稅項支出(抵免)	1,806,692	(5,350,690)

遞延稅項詳情列載於附註第37項內。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

12. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據本年度溢利8,711,838港元(二零零九年：虧損77,993,682港元)計算。

股份數目

	二零一零年	二零零九年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	488,842,675	488,842,675
購股權所產生之潛在攤薄影響	7,926	不適用
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	488,850,601	不適用

於前年度由於並無具有潛在影響之普通股，因此並無列示每股攤薄後虧損。

13. 物業、機器及設備

	本集團					本公司	
	香港之 契約土地 及樓宇 港元	於中國之 樓宇 港元	香港之 酒店物業 港元	租賃物業 之裝修 港元	傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元	總額 港元	傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元
成本							
於二零零八年四月一日	19,846,984	90,239,453	37,323,408	4,270,521	37,097,444	188,777,810	2,313,001
滙率調整	-	1,107,865	-	-	211,487	1,319,352	-
添置	-	-	-	3,738,384	269,165	4,007,549	38,153
出售	-	-	-	-	(379,971)	(379,971)	(27,524)
二零零九年三月三十一日	19,846,984	91,347,318	37,323,408	8,008,905	37,198,125	193,724,740	2,323,630
滙率調整	-	186,004	-	-	34,260	220,264	-
添置	-	-	-	991,429	433,863	1,425,292	4,768
出售	-	-	-	-	(2,316)	(2,316)	(2,316)
二零一零年三月三十一日	19,846,984	91,533,322	37,323,408	9,000,334	37,663,932	195,367,980	2,326,082

截至二零一零年三月三十一日止年度

13. 物業、機器及設備一續

	本集團					本公司	
	香港之 契約土地 及樓宇 港元	於中國之 樓宇 港元	香港之 酒店物業 港元	租賃物業 之裝修 港元	傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元	總額 港元	傢俬、 裝置、 設備、汽車 及其他 港元
折舊及減值							
於二零零八年四月一日	1,878,648	40,279,482	18,412,888	1,859,033	19,976,277	82,406,328	610,969
滙率調整	-	515,931	-	-	172,786	688,717	-
本年度折舊	454,895	3,811,722	746,472	931,101	3,385,158	9,329,348	231,104
出售時撇銷	-	-	-	-	(328,276)	(328,276)	(14,608)
於二零零九年三月三十一日	2,333,543	44,607,135	19,159,360	2,790,134	23,205,945	92,096,117	827,465
滙率調整	-	93,713	-	-	30,054	123,767	-
本年度折舊	454,895	3,465,055	746,472	503,617	3,184,203	8,354,242	231,782
出售時撇銷	-	-	-	-	(386)	(386)	(386)
二零一零年三月三十一日	2,788,438	48,165,903	19,905,832	3,293,751	26,419,816	100,573,740	1,058,861
賬面值							
二零一零年三月三十一日	17,058,546	43,367,419	17,417,576	5,706,583	11,244,116	94,794,240	1,267,221
於二零零九年三月三十一日	17,513,441	46,740,183	18,164,048	5,218,771	13,992,180	101,628,623	1,496,165

附註：

(a) 上述物業、機器及設備之折舊乃按直線法之基準及下列每年息率計算：

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

(b) 於香港物業的賬面值34,476,122港元(二零零九年：35,677,489港元)及中國之物業的賬面值43,367,419港元(二零零九年：46,740,183港元)均以中期租約形式持有。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

14. 繪畫

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
成本值				
於四月一日	3,800,000	3,373,523	3,800,000	3,373,523
添置	420,000	1,608,650	420,000	1,608,650
減值虧損確認	-	(1,182,173)	-	(1,182,173)
於三月三十一日	4,220,000	3,800,000	4,220,000	3,800,000

本公司董事已審閱繪畫於二零一零年三月三十一日之賬面值，並無確認減值虧損(二零零九年：1,182,173港元)。公司董事根據類似繪畫市場之公開價值，釐定估計減值虧損。

15. 投資物業

	本集團 港元
公平值	
於二零零八年四月一日	143,014,342
公平值於綜合收益表內確認減少	(38,992,202)
二零零九年三月三十一日	104,022,140
公平值於綜合收益表內確認增加	25,804,748
出售	(29,945,468)
二零一零年三月三十一日	99,881,420

部份投資物業賬面值42,990,000港元(二零零九年：32,401,000港元)是以一間由邱德根先生及其家族(「邱氏家族」)所控制之公司名義註冊登記，作為本集團之信託人。

所有本集團的投資物業均位於香港及以中期租約形式持有。

本集團投資物業的公平值均於二零一零年及二零零九年三月三十一日由宏基測量師行進行估值，該間獨立專業物業估值師行與本集團並無聯繫，並擁有合資格及就估值類似有關位置之物業之近期經驗。該等估值乃參考類似物業市場交易之市價而釐定。

截至二零一零年三月三十一日止年度

15. 投資物業－續

所有本集團物業權益均以營運租約持有，作為賺取租金或資本增值用途，以公平值模型計算，及分類及列賬為投資物業。於二零一零年三月三十一日，該等物業權益賬面值為99,881,420港元(二零零九年：104,022,140港元)。

16. 土地之租金

土地之租金乃指在香港以中期租約持有之租賃土地及作報告用途之分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
非流動資產	973,432	1,001,448
流動資產	28,016	28,016
	1,001,448	1,029,464

17. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
無牌價股份，成本價	92,977,163	92,519,195
減：已確認減值虧損	(15,150,494)	(15,150,494)
	77,826,669	77,368,701

附屬公司之投資成本包括3,767,942港元(二零零九年：3,309,973港元)，乃指借予附屬公司非流動免息貸款之公平值調整。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

17. 於附屬公司之投資－續

各附屬公司於二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	已繳足 發行普通股/ 註冊資本	本公司持有已發行 普通股票面值或註冊 資本之百分率				主要業務
		直接持有		間接持有		
		二零一零年 %	二零零九年 %	二零一零年 %	二零零九年 %	
Alabama Investment Company Limited	9,000 港元 普通股	97.8	97.8	-	-	經營酒店
銀威世紀有限公司	1 港元 普通股	100	100	-	-	不活躍
中煜國際有限公司*	1 港元 普通股	-	100	-	-	物業投資
輝愉有限公司	1 港元 普通股	100	100	-	-	不活躍
心輝有限公司	1 港元 普通股	100	100	-	-	物業投資
穗港置業有限公司	2 港元 普通股	100	100	-	-	物業投資
昌栢國際有限公司	1 港元 普通股	100	100	-	-	物業投資
遠東訊息科技有限公司	2 港元 普通股	100	100	-	-	投資控股
鈞悅有限公司	1 港元 普通股	100	100	-	-	物業投資
喜嘉美秘書有限公司	2 港元 普通股	100	100	-	-	提供公司秘書服務
謹高有限公司	1 港元 普通股	100	100	-	-	不活躍

截至二零一零年三月三十一日止年度

17. 於附屬公司之投資－續

附屬公司名稱	已繳足 發行普通股/ 註冊資本	本公司持有已發行 普通股票面值或註冊 資本之百分率				主要業務
		直接持有		間接持有		
		二零一零年 %	二零零九年 %	二零一零年 %	二零零九年 %	
津達有限公司	1港元 普通股	100	100	-	-	物業投資
俊利高有限公司	2港元 普通股	100	100	-	-	不活躍
興華世紀有限公司	2港元 普通股	100	100	-	-	物業持有
荔園遊樂花園有限公司	25,200,000港元 普通股	100	100	-	-	物業投資
新挑戰有限公司	10,000港元 普通股	100	100	-	-	投資控股
銘達國際有限公司	1港元 普通股	100	100	-	-	物業投資
利邦發展有限公司	100港元 普通股	100	100	-	-	物業分租
安崎有限公司	1港元 普通股	100	100	-	-	不活躍
文華娛樂有限公司	100,000港元 普通股	100	100	-	-	物業投資
順樺有限公司	1港元 普通股	100	100	-	-	不活躍
Sintex Holdings Limited	1美元 普通股	100	100	-	-	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

17. 於附屬公司之投資－續

附屬公司名稱	已繳足 發行普通股/ 註冊資本	本公司持有已發行 普通股票面值或註冊 資本之百分率				主要業務
		直接持有		間接持有		
		二零一零年 %	二零零九年 %	二零一零年 %	二零零九年 %	
奇輝有限公司	2港元 普通股	100	100	-	-	投資控股
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
集辰有限公司	2港元 普通股	-	-	100	100	不活躍
遠東環球娛樂有限公司	2港元 普通股	-	-	100	100	不活躍
仲台有限公司	2港元 普通股	-	-	100	100	不活躍
宏用有限公司	2港元 普通股	-	-	100	100	投資控股
業聯投資有限公司	250,000港元 普通股	-	-	100	100	投資控股
鈺樹投資有限公司	2港元 普通股	-	-	100	100	證券買賣及投資

* 公司於本年度出售

於本年度，出售之附屬公司對本集團之現金流量、收益及營運利潤並無重大貢獻。

以上所有附屬公司均在香港註冊成立及營業，惟 Sintex Holdings Limited 則於英屬處女群島註冊成立，並於香港營業，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業。

截至年底，所有附屬公司並未有任何尚未解決之債務證券。

截至二零一零年三月三十一日止年度

18. 於聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
無牌價股份，成本價	212,578,512	212,578,512	212,578,510	212,578,510
攤佔收購後儲備(扣除股息收入)	(210,813,538)	(210,652,125)	-	-
減值虧損確認	-	-	(212,578,509)	(212,578,509)
	1,764,974	1,926,387	1	1

本集團停止確認攤佔一間聯營公司之虧損。該未確認的攤佔聯營公司數額，摘錄自該聯營公司之有關年度經審核財務報表如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
於年度未確認之攤佔聯營公司之溢利(虧損)	7,363,471	(6,711,067)
累計未確認攤佔聯營公司之虧損	(25,477,901)	(32,841,372)

Bolan Holdings N.V., Central More Limited 及盈暉臺管理公司之財政年度結算日為十二月三十一日。因要採納權益會計法列賬，應用了 Bolan Holdings N.V., Central More Limited 及盈暉臺管理有限公司截至二零零九年十二月三十一日(二零零九年：二零零八年十二月三十一日)之財務報表，因本集團認為於二零零九年十二月三十一日至二零一零年三月三十一日之交易影響並不重要。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

18. 於聯營公司權益一續

二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日，本集團之聯營公司之詳情如下：

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
			二零一零年 %	二零零九年 %	
栢旭有限公司	香港	2港元 普通股	50	50	物業分租
Bolan Holdings N.V.	荷屬安的 列斯群島／澳洲	100美元 普通股 6,000美元 不累積股息五厘 優先股	45	45	投資控股
Central More Limited	香港	2港元 普通股	50	50	物業發展
盈暉臺管理有限公司	香港	2港元 普通股	50	50	物業管理

本集團之聯營公司財務資料摘要如下：

業績

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
收入	5,780,362	6,013,684
本年度溢利(虧損)	18,040,443	(14,132,270)
本年度集團攤佔聯營公司業績	838,587	390,607

截至二零一零年三月三十一日止年度

18. 於聯營公司權益－續

財務狀況

	於三月三十一日	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
資產總額	59,656,182	59,803,153
負債總額	(69,604,867)	(68,439,341)
負債淨值	(9,948,685)	(8,636,188)
集團攤佔聯營公司資產淨值	1,764,974	1,926,387

19. 於共同控制實體權益

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
非上市投資成本值	50	—	50	—
應收共同控制實體非流動免息貸款 之公平值調整(附註20)	629,628	—	629,628	—
攤佔收購後虧損	(64,492)	—	—	—
	565,186	—	629,678	—

於共同控制實體權益代表50%(二零零九年：無)權益於卓貴發展有限公司(「卓貴」)之已發行股份，一間於香港成立之公司。卓貴主要從事於香港土地投資。

卓貴持有之契約土地現時無法確定用途，並分類為非流動資產投資物業，以公平值列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

19. 於共同控制實體權益－續

有關本集團之共同控制實體是以權益會計法列賬，財務資料如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
流動資產	-	-
非流動資產	18,000,000	-
流動負債	16,869,628	-
非流動負債	-	-
收益	-	-
開支	128,984	-
	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
於損益表內確認之開支	64,492	-

20. 應收共同控制實體貸款

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
應收共同控制實體貸款	9,000,155	-	9,000,155	-
減：公平值調整	(629,628)	-	(629,628)	-
於共同控制實體之估算利息收入	61,788	-	61,788	-
	8,432,315	-	8,432,315	-

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，因此列作非流動。

該貸款以攤銷成本列賬。於最初確認時，公平值是以估算未來現金流量的現時價值而釐定，並以現時市場利率3.25%年利率折現計算。

截至二零一零年三月三十一日止年度

21. 可供出售之投資

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
海外非上市權益證券，按成本值	159,188,314	159,188,314

	本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
海外非上市權益證券，按成本值	157,026,351	157,026,351

於報告期終日，非上市權益證券以成本值扣除減值計算，因合理公平值估計範圍廣泛，本集團董事認為該等公平值不能可靠地計算。

於二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日之可供出售之投資詳列如下：

公司名稱	本集團持有已發行 普通股之股權百分率		註冊地點	主要業務
	二零一零年 %	二零零九年 %		
Warwick Holdings S.A. ("Warwick")	16.09	16.09	盧森保	投資控股，主要 於歐洲及美國 酒店投資及經營

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

截至二零一零年三月三十一日止年度

22. 持作買賣之投資

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
於香港上市之權益證券，按公平值	13,450,110	10,123,070
於香港上市之認股證，按公平值	506,300	72,000
	13,956,410	10,195,070

	本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
於香港上市之權益證券，按公平值	460,000	158,000

持作買賣之投資之公平值乃按可供參考之聯交所股份交易所報之市場買入價釐定市值。

23. 存貨

此款項包括食品、飲料及其他消耗存貨，其中包括可變現淨值列賬315,070港元(二零零九年：299,982港元)。

24. 貿易及其他應收賬款

本集團給與其客戶平均不超過三十天信貸期。

以下為報告期終日之貿易及其他應收賬款賬齡分析：

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
0-30日	292,397	3,398,878
31-60日	2,137	—
超過60日	521,504	519,612
貿易及其他應收賬款	816,038	3,918,490
減：呆壞賬撥備	(510,545)	(510,545)
	305,493	3,407,945

截至二零一零年三月三十一日止年度

24. 貿易及其他應收賬款－續

在接受任何新客戶之前，本集團評估客戶之信貸質素並決定該客戶之信貸額。每年均檢討給予各客戶之信貸額。貿易應收賬款之36%（二零零九年：87%）未曾過期或作減值。因沒有重大信貸質素轉變，該款項乃被視作可收回。

包括在本集團之貿易應收賬款結餘之總賬面值13,096港元（二零零九年：9,067港元）之債務已到期惟本集團尚未為減值虧損作撥備，但已計及過往不還債記錄。本集團並未就上述結餘持有任何抵押品。

已到期惟尚未減值之貿易及其他應收賬款之賬齡

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
已到期1-30日	2,137	—
已到期超過30日	10,959	9,067
總額	13,096	9,067

呆壞賬撥備變動

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
於本年初及本年終結餘	510,545	510,545

於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本公司考慮應收貿易賬款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，信貸風險集中的情況十分有限。因此，董事相信毋需作出呆壞賬撥備以外之額外信貸撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

25. 應收附屬公司款項

	本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
應收附屬公司款項	303,911,201	324,937,760
減：呆壞賬撥備	(174,184,524)	(170,213,752)
	129,726,677	154,724,008
減：流動資產中一年內應收款項	(8,343,707)	(18,413,793)
	121,382,970	136,310,215
呆壞賬撥備變動		
於本年初結餘	170,213,752	152,825,752
呆壞賬撥備	3,970,772	17,388,000
於本年終結餘	174,184,524	170,213,752

於本年度，本公司董事已審閱應收附屬公司之賬面值。應收附屬公司之可收回數額乃董事按本公司於該等附屬公司營運上產生之預期未來現金流作出估算。呆壞賬撥備3,970,772港元(二零零九年：17,388,000港元)已於本公司收益表內扣除。

本公司考慮121,382,970港元(二零零九年：136,310,215港元)預計不須於其後十二個月內償還。因此，此款項乃列作非流動資產。於二零一零年三月三十一日，基於有效利率3%(二零零九年：3%)年利率計算，公平值調整3,767,942港元(二零零九年：3,309,973港元)已被視作附屬公司貢獻，並包括在於附屬公司之投資內。

於二零一零年三月三十一日，除數額82,606,134港元(二零零九年：104,268,758港元)按香港最優惠利率減4%年利率(二零零九年：按香港最優惠利率減4%至2%年利率)計算外(有效年利率為1.25%)(二零零九年：有效年利率為1.18%至2.91%)，本金餘額225,073,009港元(二零零九年：223,978,975港元)皆無息。

應收附屬公司款項乃無抵押。

截至二零一零年三月三十一日止年度

26. 購買物業訂金及有償契約準備

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
購買物業按金	-	4,844,170
有償契約撥備	-	(3,706,000)

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團與獨立第三者訂立合同以總代價32,229,000港元購入物業權益。於二零零九年三月三十一日，本集團已支付4,844,170港元（包括購買兩個物業權益之訂金2,385,260港元及2,458,910港元）作為添置物業按金及記錄於綜合財務狀況表中。

於二零零九年七月，該等物業權益以總代價28,523,000港元（已扣除交易成本）出售予獨立第三者。因該不可避免之成本在合約超出預期收取之經濟利益的前提下符合為債務。因此，於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團為有償契約作出撥備，並於綜合全面收益表內確認。此外，物業銷售於截至二零一零年三月三十一日止年度完成，須確認額外虧損。此等虧損刊載於附註第8及42項內。

27. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

28. 應收／付有關連公司款項

應收有關連公司款項

董事所控制之公司的應收款項詳情如下：

公司名稱	有關之 董事姓名	二零零九年	本集團及本公司 二零一零年	本年度最高 欠款金額 港元
		四月一日 結餘 港元	三月三十一日 結餘 港元	
遠東控股國際有限公司	邱德根、邱達昌、 邱美琪、邱達成、 邱達偉、邱達根	420,716	-	420,716

於二零零九年三月三十一日之款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

應付有關連公司款項

公司名稱	有關之董事姓名	本集團及本公司	
		二零一零年 港元	二零零九年 港元
大東廣告出版業有限公司	邱達偉	118,908	67,863
遠東戲院管理有限公司	邱德根、 邱裘錦蘭、 邱達生、 邱達昌	315,608	247,329
		434,516	315,192

該等款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

截至二零一零年三月三十一日止年度

29. 已抵押銀行存款、銀行結餘及現金

已抵押銀行存款按當時市場年利率幅度0.01%至0.04%(二零零九年:0.15%至3.25%)計算,該等已抵押存款乃銀行作為保證給與本集團及本公司之信貸額。

銀行存款按當時市場年利率幅度0.01%至0.03%(二零零九年:0.01%至0.05%)計算。

30. 貿易及其他應付賬款

以下為報告期終日之貿易應付賬款賬齡分析:

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
0-30日	533,148	495,384	-	-
31-60日	685,786	449,781	-	-
超過60日	3,564,693	3,065,808	-	-
貿易應付賬款	4,783,627	4,010,973	-	-
其他應付賬款	4,851,614	3,294,323	1,507,857	1,341,686
	9,635,241	7,305,296	1,507,857	1,341,686

購買貨品之平均信貸期為60日。本集團實行風險管理政策以確保所有應付賬款在信貸期內。

31. 應付附屬公司款項

該款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

32. 應付董事款項

該款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

33. 應付少數股東款項

該款項乃無抵押、無息及可即時通知償還。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

34. 銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
銀行貸款包括：				
按揭貸款	41,073,482	51,503,218	—	—
銀行貸款	26,720,000	29,960,000	26,720,000	29,960,000
	67,793,482	81,463,218	26,720,000	29,960,000
有抵押	64,293,482	77,963,218	23,220,000	26,460,000
無抵押	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000
	67,793,482	81,463,218	26,720,000	29,960,000
以上貸款還款期如下：				
一年內	9,443,212	9,064,231	6,740,000	6,740,000
一年以上但不超過兩年	5,959,432	5,674,011	3,240,000	3,240,000
兩年以上但不超過五年	23,888,471	20,113,479	7,220,000	8,220,000
超過五年	28,502,367	46,611,497	9,520,000	11,760,000
	67,793,482	81,463,218	26,720,000	29,960,000
減：流動負債中之於一年內 到期款項	(9,443,212)	(9,064,231)	(6,740,000)	(6,740,000)
一年後到期款項	58,350,270	72,398,987	19,980,000	23,220,000

銀行貸款乃以浮動利率，並根據銀行最優惠利率和香港銀行同業拆息(「HIBOR」)及年利率幅度由1.04%至3.75%(二零零九年：1.30%至5.80%)。於報告期終日，銀行貸款以集團資產作為抵押，見附註第40項內。

於二零零九年三月三十一日，銀行透支按市場年利率幅度由1.25%至4.25%。

截至二零一零年三月三十一日止年度

35. 股本

	股份數目	股本 港元
每股面值0.10港元		
法定股本：		
於二零一零年及二零零九年三月三十一日	750,000,000	75,000,000
已發行及繳足股本：		
於二零一零年及二零零九年三月三十一日	488,842,675	48,884,268

依據於二零零七年六月一日本公司股東特別大會通過之特別決議案，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，本公司股本削減於二零零七年七月二十日生效（「股本削減」）。已繳足發行普通股股本每股1.00港元註銷每股0.90港元，及將本公司所有普通股股本（包括已發行及未發行）每股之面值由1.00港元削減至0.10港元。

因股本削減而產生439,958,407.50港元之入賬額。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未綜合累計虧損，及其中100,000,000港元將轉撥至特別儲備。其餘結餘118,060,579港元將記入本公司股份溢價賬內。

本公司向高等法院就有關股本削減作出承諾。依據承諾，因股本削減而產生數額100,000,000港元，及任何以下記錄於本公司賬項內之撥備於二零零六年四月一日或之後撤銷：

- (1) 本公司於附屬公司之有關已確認減值虧損11,419,494港元；
- (2) 本公司給予附屬公司貸款之各種撥備總額131,025,752港元；
- (3) 本公司投資於一間聯營公司之撥備163,600,000港元；
- (4) 本公司於建議增加一間附屬公司權益訂金之撥備3,500,000港元；及
- (5) 有關長期服務金／遣散費撥備1,200,000港元，

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

35. 股本－續

須於本公司會計記錄內撥至特別儲備至累計數額221,897,828港元。

於二零零七年七月二十日(股本削減生效日期)對本公司之任何債務或索償仍未償還者，並且未得該等有資格的權益人士同意，該特別儲備不能當作變現溢利處理及依據香港公司條例第79C條(只要本公司仍是一間上市公司)不能當作可派發之儲備處理。

該承諾是受以下附文限制：

1. 該特別儲備之數額可用作股本溢價賬可用之同樣用途處理或可用於於二零零七年七月二十日之後減少任何增加本公司已發行股本或因以現金、或其他新代價、或可派發之儲備之資本化而發行股票所產生之股本溢價賬之總額；及
2. 本公司可運用該特別儲備中上限為100,000,000港元之款額以撇銷於二零零六年三月三十一日之後產生之任何虧損，惟該虧損是與本公司不時公佈之已審核財務狀況表有關，再者凡於撇銷後，本公司如有任何投資(已作出虧損或減值撥備)於本公司的會計賬項內重估，並超過其虧損或減值撥備，或該投資變現後得到一筆數額超過其虧損或減值撥備的款項，則一筆數額相當於重估或變現額超過其虧損或減值撥備之款額，累計總額至100,000,000港元應重撥入特別儲備。

36. 儲備

	總額 港元
本公司	
於二零零八年四月一日	344,566,117
本年度虧損	<u>(28,776,650)</u>
於二零零九年三月三十一日	315,789,467
本年度虧損	(13,096,674)
股份付款支出	<u>1,433,663</u>
於二零一零年三月三十一日	<u>304,126,456</u>

截至二零一零年三月三十一日止年度

37. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項負債(資產)及其於本年度及過往年度之變動如下：

	加速稅項折舊 港元	投資物業重估 港元	稅項虧損 港元	總額 港元
於二零零八年四月一日	10,041,239	5,282,959	(3,582,446)	11,741,752
於收益表抵免	(257,533)	(4,276,768)	(145,432)	(4,679,733)
稅率改變的影響	(573,785)	(301,883)	204,711	(670,957)
於二零零九年三月三十一日	9,209,921	704,308	(3,523,167)	6,391,062
因投資物業賣出而回撥的 遞延稅項	(147,654)	(225,302)	147,654	(225,302)
於收益表(抵免)支出	(37,191)	2,100,903	(31,718)	2,031,994
於二零一零年三月三十一日	9,025,076	2,579,909	(3,407,231)	8,197,754

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。

於二零一零年三月三十一日，本集團並無任何有關於投資物業重估之可扣減暫時差額(二零零九年：約13,072,000港元)。此外，於本年度，本集團已用盡所有可扣減暫時差異，包括因出售相關物業而回撥的4,120,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

37. 遞延稅項－續

於二零一零年三月三十一日，本集團有未運用稅項虧損約177,264,000港元(二零零九年：163,153,000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20,650,000港元(二零零九年：21,353,000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156,614,000港元(二零零九年：141,800,000港元)為遞延稅項資產。未確認之稅項虧損可以無限期地結轉後期，惟約10,359,000港元(二零零九年：11,515,000港元)除外，年期屆滿如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
二零零九年／二零零八年	—	4,118,000
二零一零年／二零零九年	4,226,000	4,211,000
二零一一年／二零一零年	1,873,000	1,866,000
二零一二年／二零一一年	21,000	21,000
二零一三年／二零一二年	2,935,000	1,299,000
二零一四年／二零一三年	1,304,000	—
	10,359,000	11,515,000

於二零一零年三月三十一日，本公司有未運用稅項虧損約95,036,000港元(二零零九年：87,080,000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。

38. 長期服務金準備

於年內長期服務金之變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
於年初及年終	2,055,013	2,055,013	1,176,900	1,176,900

已確認數額乃指估計界定利益責任之現值，並每年檢討及作適當調整。

截至二零一零年三月三十一日止年度

39. 主要非現金之交易

於本年度，增加繪畫數額420,000港元是經一間有關連公司結算，本公司若干董事在該公司擁有實益權益。

40. 資產按揭

於報告期終日，本集團及本公司之銀行信貸額分別約73,293,000港元(二零零九年：86,963,000港元)及32,220,000港元(二零零九年：31,460,000港元)，其中已運用分別約67,793,000港元(二零零九年：83,959,000港元)及26,720,000港元(二零零九年：29,960,000港元)。該等信貸以下列資產作抵押：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
土地之租金	1,001,448	1,029,464	—	—
物業、機器及設備	43,402,401	46,864,567	—	—
投資物業	47,900,000	63,860,000	—	—
銀行存款	2,135,306	2,132,323	2,002,643	2,000,715
	94,439,155	113,886,354	2,002,643	2,000,715

41. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零零九年 港元
給銀行擔保以用作附屬公司 銀行信貸—已運用	—	—	41,073,482	50,311,699
給銀行擔保以用作附屬公司 銀行信貸—信貸額	—	—	84,565,000	98,750,000

董事認為該等金融擔保合約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，於綜合財務狀況表內並無確認價值列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

42. 出售附屬公司虧損

於二零零九年七月，本集團出售一間全資附屬公司，名為中煜國際有限公司(「中煜」)之全部權益。於出售日期，中煜之資產淨額如下：

	港元
出售資產淨額	
購買物業訂金(附註26)	2,458,910
應付費用	(5,000)
有償契約準備	(1,755,012)
	698,898
出售虧損	(52,251)
總代價	646,647
以下列方式支付：	
現金	646,647
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	646,647

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

43. 營運租約安排

本集團

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經營租約下之未來最低租約付款承擔之到期日如下：

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
一年內到期	4,779,244	4,844,725
二年至五年內到期	19,116,978	19,047,619
五年後到期	45,402,822	50,000,000
	69,299,044	73,892,344

租期定為2至28年，而租金是固定的。

截至二零一零年三月三十一日止年度

43. 營運租約安排－續

本集團－續

本集團作為出租人：

	本集團	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
一年內到期	2,750,546	2,481,833
二年至五年內到期	599,454	—
	3,350,000	2,481,833

本年度之物業租金收入為6,602,785港元(二零零九年：7,593,257港元)。該等物業與租客達成1-5年出租承擔(二零零九年：1-2年)。

本公司

本公司於報告期終日並沒有營運租約承擔。

44. 退休福利計劃

本集團於二零零零年十二月起為香港全體合資格僱員設立一項強制性公積金計劃(「計劃」)。該計劃之資產與本集團之資產分開處理，並交由信託人管理。本集團供款給該計劃為員工有關薪金之百分之五或每月1,000港元，以較低者為準，員工供款亦為百分之五。

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

截至二零一零年三月三十一日止年度

45. 與有關連人士之交易

於本年度，本集團支付租金 958,599 港元(二零零九年：965,048 港元)給一間聯營公司。

聯營公司應收及應付款項詳情見附註第 27 項內。

本集團以代價 50 港元向一位董事收購卓貴 50% 之權益。該交易價格是以攤佔該共同控制實體之已發行股份而確定。其後，卓貴以代價 17,300,000 港元向本公司一位董事收購契約土地，該價格是參考近期市場情況之類似物業交易而釐定。

繪畫數額 420,000 港元是購自一間有關連公司，本公司若干董事在該公司擁有實益權益。

有關連公司之結存及條款已列載於本集團或本公司財務狀況表及附註 20、25、27、28、31 及 32。

因銀行給予附屬公司信貸額，故本公司向銀行作出擔保。

主要管理人員補償

本集團之主要管理層包括所有董事及四位(二零零九年：二位)最高支付僱員，其酬金詳情載列於附註 9 及 10。董事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。

46. 以股份付款交易

於二零零七年六月一日本公司股東特別大會上，獲股東正式通過一項普通決議案以批准採納符合上市規則之購股權計劃(「二零零七年購股權計劃」)。於截至二零零九年三月三十一日止年度，並無購股權依據二零零七年購股權計劃授出。

二零零七年購股權計劃旨在提供鼓勵及獎賞給本公司或其附屬公司員工或行政人員或主管(包括執行及非執行董事)及商業夥伴或其他任何人，而他們將會或已對本公司或其附屬公司作出貢獻。依據二零零七年購股權計劃，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。

截至二零一零年三月三十一日止年度

46. 以股份付款交易－續

於二零一零年三月三十一日，依據該計劃已授出及結餘9,500,000股購股權(二零零九年：無)，相當於本公司該日之已發行股份2%(二零零九年：無)。依據二零零七年購股權計劃，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%，除非獲得本公司股東事先批准。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%，除非獲得本公司股東事先批准。

購股權可由接授購股權當日起計十年內之任何時間行使。行使價由董事會自行釐定，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。

以下表格披露本年度僱員(包括董事)持有本公司之購股權變動。

授出日期	每股 行使價 港元	購股權股數				於二零一零年 三月三十一日 購股權 之結餘行使期限	
		於二零零八年 四月一日及 二零零九年 四月一日	於二零零九年/ 二零一零年 授出	於二零零九年/ 二零一零年 行使	於二零零九年/ 二零一零年 取銷		
		於二零一零年 三月三十一日			於二零一零年 三月三十一日		
二零零九年十二月三十日	0.282	-	8,000,000	-	-	8,000,000	二零零九年十二月三十日至 二零一零年十二月二十九日
二零一零年二月二十四日	0.265	-	1,500,000	-	-	1,500,000	二零一零年二月二十四日至 二零一零年二月二十三日
		-	9,500,000	-	-	9,500,000	

於二零零九年十二月三十日及二零一零年二月二十四日授出之購股權之估算公平值分別為0.153港元及0.139港元。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

46. 以股份付款交易一續

這些公平值採用二項式模式計算。該模式輸入數據如下：

	於二零零九年 十二月三十日 授出	於二零一零年 二月二十四日 授出
於授出日收市價	0.28 港元	0.26 港元
行使價	0.282 港元	0.265 港元
無風險利率	2.59%	2.78%
預期年期	10 年	10 年
購股權性質	認購	認購
預期波幅	65.20%	63.79%
預期股息收益	無	無
提早行使行為	280% 及 220%	280%

二項式模式已被用作估計購股權之公平值。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。購股權價值可因若干主觀假設之不同變數而改變。

預期波幅乃採用本公司前十年之股價歷史波幅而釐定。

本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度就本公司授出之購股權總開支確認為 1,433,663 港元（二零零九年：無）。

47. 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，同時能夠為持份者帶來最大回報。

本集團資本結構包括淨負債，其中包括於附註 34 所披露之銀行貸款（扣除銀行結存及現金）及本公司權益持有人應佔權益（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。

截至二零一零年三月三十一日止年度

48. 金融工具

(a) 金融工具分類

本集團

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
金融資產		
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值)	15,221,891	8,205,342
持作買賣之投資,按公平值	13,956,410	10,195,070
可供出售之投資,按成本值	159,188,314	159,188,314
金融負債		
攤銷成本	83,103,219	95,679,737
按公平值列入損益賬的金融負債	-	540,425

本公司

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
金融資產		
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值)	143,072,950	160,774,199
持作買賣之投資,按公平值	460,000	158,000
可供出售之投資,按成本值	157,026,351	157,026,351
金融負債		
攤銷成本	30,688,954	35,263,237

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

48. 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(包括貨幣風險、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) 外幣風險管理

本集團及本公司

本公司及其附屬公司之金融資產及金融負債之賬面值乃主要以本公司及其附屬公司之主要計算貨幣計算。本公司之一間附屬公司之集團內部往來賬是以外幣形式掛賬，故本集團有外幣風險承擔。除集團內部往來賬有外幣風險外，本集團及本公司並無其他重大外幣風險承擔。

於報告日，該附屬公司之外幣掛賬金融負債之賬面值為20,708,000港元(二零零九年：20,708,000港元)。

外幣敏感度分析

當本集團之實體之計算貨幣(即人民幣)對有關外幣(即港元)升值5%(二零零九年：5%)，本集團除稅後溢利將會增加1,035,000港元(二零零九年：除稅後虧損減少1,035,000港元)。相反，當人民幣對港元貶值5%(二零零九年：5%)，對本集團除稅後溢利／虧損有同樣及相反之影響。

48. 金融工具－續

(b) 金融風險管理目標及政策－續

(ii) 利率風險管理

本集團及本公司就其已抵押銀行存款、銀行結餘、銀行透支及銀行貸款承擔現金流量利率風險。本公司與附屬公司的往來賬及銀行貸款同時承擔現金流量利率風險。本集團及本公司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。本集團之利率風險，主要集中在銀行貸款按港元最優惠利率及香港銀行同業拆息之浮動所引致的。本集團之利率風險，亦集中在本公司與附屬公司的往來賬及銀行貸款按港元最優惠利率及香港銀行同業拆息之浮動所引致的。

本集團及本公司承受金融負債的利率風險的詳情，見附註流動資金管理風險一節。

利率敏感度分析

下文之敏感度分析按於報告期終日，銀行結餘及銀行貸款所承擔利率而釐定。分析假設於報告期終日尚未清還之金融工具金額在一整年內尚未清還而編製。尚呈報利率風險予內部主要管理人士，使用50個點子(二零零九年：50個點子)，並作為管理層對可能變動利率之評估。

本集團

倘利率升／跌50個點子(二零零九年：50個點子)，而所有其他因素不變，截至二零一零年三月三十一日止年度的本集團除稅後溢利將減少／增加325,000港元(二零零九年：除稅後虧損增加／減少391,000港元)。於本年度，本集團對利率敏感度減少主要由於銀行透支及銀行貸款之浮動利率減少。

本公司

倘利率升／跌50個點子(二零零九年：50個點子)，而所有其他因素不變，截至二零一零年三月三十一日止年度的本公司除稅後虧損將增加／減少291,000港元(二零零九年：384,000港元)。於本年度，本公司對利率敏感度減少主要由於債務工具浮動利率減少。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

48. 金融工具－續

(b) 金融風險管理目標及政策－續

(iii) 其他價格風險

本集團承擔價格風險源自持作買賣之投資及可供出售之投資。本集團價格風險主要集中於香港聯合交易所有限公司掛牌之股本工具。管理層以維持一個不同風險及回報之投資組合，藉以管理其價格風險。

其他價格敏感度

以下敏感度分析乃基於報告日價格承擔之風險。敏感度分析已排除以成本值扣除減值計算之可供出售之投資的價格風險(因其公平值不能可靠地計算)。倘若持作買賣之投資市場價格上升/下降15%(二零零九年:10%)，而其他因素不變，因持作買賣之投資之公平值改變，截至二零一零年三月三十一日年度，本集團除稅後溢利及本公司除稅後虧損將增加/減少2,093,000港元及減少/增加69,000港元(二零零九年:本集團及本公司分別除稅後虧損減少/增加1,020,000港元及16,000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。

(iv) 信貸風險管理

於二零一零年三月三十一日，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41項。

48. 金融工具－續

(b) 金融風險管理目標及政策－續

(iv) 信貸風險管理－續

本集團及本公司之信貸風險主要為貿易應收賬款、其他應收賬款，應收附屬公司之款項及應收共同控制實體貸款。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。

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

除應收共同控制實體貸款外，本集團並無重大且集中的信貸風險於貿易應收賬款，並已將風險分散於若干交易對手及客戶之中。除應收附屬公司款項及應收共同控制實體貸款為集中信貸風險外，本公司並無其他重大集中信貸風險。

(v) 流動資金風險管理

於報告期終日，本集團因處於流動負債淨額狀況，因此有流動資金風險。本集團的營運資金需求是由經營業務產生之資金及銀行信貸額組成。

流動資金風險管理乃由本公司董事最終負責，並已為管理層建立一個適當之流動資金管理架構，作為本集團及本公司之短期、中期及長期資金及流動資金管理需要。本集團管理流動資金風險是維持適當營運資本及可運用銀行信貸額，並不斷監控預算及實際現金流量。於報告期終日，本集團及本公司之銀行信貸額分別約73,293,000港元(二零零九年：86,963,000港元)及32,200,000港元(二零零九年：31,460,000港元)，其中已運用分別約67,793,000港元(二零零九年：83,959,000港元)及26,720,000港元(二零零九年：29,960,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

48. 金融工具－續

(b) 金融風險管理目標及政策－續

(v) 流動資金風險管理－續

流動資金及利率風險表

下表詳列本集團及本公司根據同意之還款條款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。利息流量之範圍是浮動利率，於報告期終日源自息率取得之非貼現金額。

本集團

	加權平均 實際利率 %	即時 通知償還 港元	6個月以下 港元	6至12個月 港元	1至2年 港元	2至5年 港元	超過5年 港元	未貼現現金	
								流量總額 港元	賬面值 港元
二零一零年									
非衍生工具									
不帶息	-	5,674,496	9,635,241	-	-	-	-	15,309,737	15,309,737
銀行浮動利率貸款	2.11	-	7,121,580	3,593,116	7,100,839	26,623,407	33,405,648	77,844,590	67,793,482
		<u>5,674,496</u>	<u>16,756,821</u>	<u>3,593,116</u>	<u>7,100,839</u>	<u>26,623,407</u>	<u>33,405,648</u>	<u>93,154,327</u>	<u>83,103,219</u>
二零零九年									
非衍生工具									
不帶息	-	4,415,244	7,305,296	-	-	-	-	11,720,540	11,720,540
銀行浮動利率貸款及透支	2.51	-	9,809,568	3,798,073	7,537,678	24,238,883	56,202,529	101,586,731	83,959,197
		<u>4,415,244</u>	<u>17,114,864</u>	<u>3,798,073</u>	<u>7,537,678</u>	<u>24,238,883</u>	<u>56,202,529</u>	<u>113,307,271</u>	<u>95,679,737</u>

截至二零一零年三月三十一日止年度

48. 金融工具－續

(b) 金融風險管理目標及政策－續

(v) 流動資金風險管理－續

本公司

	加權平均 實際利率 %	即時 通知償還 港元	到期日				超過5年 港元	未貼現現金	
			6個月以下 港元	6至12個月 港元	1至2年 港元	2至5年 港元		流量總額 港元	賬面值 港元
二零一零年									
非衍生工具									
不帶息	-	2,461,097	1,507,857	-	-	-	-	3,968,954	3,968,954
銀行浮動利率貸款	2.67	-	5,415,921	1,892,866	3,716,568	8,200,414	10,048,164	29,273,933	26,720,000
金融擔保合約(附註)	-	41,073,482	-	-	-	-	-	41,073,482	-
		<u>43,534,579</u>	<u>6,923,778</u>	<u>1,892,866</u>	<u>3,716,568</u>	<u>8,200,414</u>	<u>10,048,164</u>	<u>74,316,369</u>	<u>30,688,954</u>
二零零九年									
非衍生工具									
不帶息	-	1,465,572	1,341,686	-	-	-	-	2,807,258	2,807,258
銀行浮動利率貸款及透支	3.36	-	7,958,009	1,938,976	3,808,788	9,407,723	12,557,425	35,670,921	32,455,979
金融擔保合約(附註)	-	50,311,699	-	-	-	-	-	50,311,699	-
		<u>51,777,271</u>	<u>9,299,695</u>	<u>1,938,976</u>	<u>3,808,788</u>	<u>9,407,723</u>	<u>12,557,425</u>	<u>88,789,878</u>	<u>35,263,237</u>

綜合財務報表附註

截至二零一零年三月三十一日止年度

48. 金融工具－續

(b) 金融風險管理目標及政策－續

(v) 流動資金風險管理－續

附註：就全部擔保金額安排下，倘該金額被擔保機構要求索償，上述已包括金融擔保合約金額為本公司可能被要求償還之最高金額。於報告期終日之預期作基準，本公司考慮十分有利因素在安排下，並無應付金額。無論如何，該釐定主要目的根據在擔保下機構索償溢利之變動，持作金融應收賬款之機構就擔保承受抵免虧損。

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。

(vi) 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。

於綜合及本公司財務狀況表內確認之公平值計量

初步以公平值確認後計量之金融工具，按公平值的可觀察程度分為第一至三級列表如下。

第一級公平值計量乃源自資產或負債於活躍市場中所報報價（未經調整）得出。

第二級公平值計量乃除第一級計入之報價外，源自資產或負債可直接（即價格）或間接（自價格衍生）觀察輸入值得出。

48. 金融工具－續

(b) 金融風險管理目標及政策－續

(vi) 金融工具之公平值－續

於綜合及本公司財務狀況表內確認之公平值計量－續

第三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入值)之資產或負債之估值方法而得出。

	本集團 二零一零年 第一級 港元	本公司 二零一零年 第一級 港元
持作買賣之投資	13,956,410	460,000

本集團擁有之物業表

地點	約建築面積／ 地盤面積* (平方呎)	集團所佔 權益	用途	契約年期
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				
九龍花園街63號， 又一村花園第一期第B10座 八樓A室及車位編號157	1,793	100.0%	住宅	中期
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	278,686*	100.0%	農地	中期
新界長洲東堤小築 2座地下B室	350	100.0%	住宅	中期
九龍歌和老街20號 畢架山峰一座七樓B室	1,935	100.0%	住宅	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				二零一零年 港幣千元
	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	
收益	20,323	20,357	27,047	29,139	26,938
除稅前(虧損)溢利	(70,511)	(49,030)	7,606	(83,344)	10,518
稅項	-	(400)	(3,823)	5,351	(1,806)
本年度(虧損)溢利 可歸屬本公司權益持有人	(70,511)	(49,430)	3,783	(77,993)	8,712

資產及負債

	於三月三十一日				二零一零年 港幣千元
	二零零六年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	
資產總額	504,102	500,284	473,723	397,761	393,091
負債總額	(69,365)	(115,732)	(108,905)	(111,526)	(96,822)
本公司權益持有人應佔權益	434,737	384,552	364,818	286,235	296,269