

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

VXL CAPITAL LIMITED

卓越金融有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

截至二零一一年三月三十一日止年度之全年業績公告

卓越金融有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零一一年三月三十一日止年度(「二零一一年財政年度」)之綜合財務業績，連同截至二零一零年三月三十一日止年度(「二零一零年財政年度」)之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	2	4,401	2,329
其他盈利淨額	3	4,274	5,719
僱員成本	4	6,365	(28,893)
折舊及攤銷		(7,044)	(5,739)
其他經營開支		(33,279)	(36,330)
經營虧損	5	(25,283)	(62,914)
財務收入		218	6,334
融資成本		(41,349)	(97,665)
應佔聯營公司虧損		-	(33)
除稅前虧損		(66,414)	(154,278)
稅項支出	6	(3)	(3)
年內虧損		(66,417)	(154,281)
其他全面收入：			
財務資產變動－可供出售		117	-
外幣換算差額		17,488	1,228
年內其他全面收入，已扣除稅項		17,605	1,228
年內全面收入總額		(48,812)	(153,053)
本公司權益持有人應佔年內虧損		(66,417)	(154,281)
本公司權益持有人應佔年內全面收入總額		(48,812)	(153,053)
本公司權益持有人應佔年內虧損之 每股普通股基本及攤薄溢利	7	(4.34)港仙	(10.09)港仙

綜合財務狀況表
於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	8	255,302	229,590
土地使用權	9	82,762	79,790
在建工程		8,549	4,302
聯營公司權益		–	96
可供出售財務資產		33,339	2,111
應收款項、預付款項及按金	10	106,912	130,399
		<u>486,864</u>	<u>446,288</u>
流動資產			
按公平值透過損益列賬之財務資產		–	31,111
應收款項、預付款項及按金	10	28,805	76,700
銀行結餘及現金		96,350	35,659
應收關連公司之款項		21	–
		<u>125,176</u>	<u>143,470</u>
持作出售之資產	11	19,463	–
		<u>144,639</u>	<u>143,470</u>
流動負債			
應付款項及應計項目	12	93,115	95,056
複合財務工具之負債部分	13	18,850	10,150
借款	14	416,980	325,511
		<u>528,945</u>	<u>430,717</u>
流動負債淨額		(384,306)	(287,247)
總資產減流動負債		102,558	159,041
非流動負債			
複合財務工具之負債部分	13	5,569	12,375
借款	14	586	1,193
		<u>6,155</u>	<u>13,568</u>
資產淨值		96,403	145,473
權益			
股本		15,296	15,296
儲備		(42,257)	6,813
股東(虧絀)／資金總額		(26,961)	22,109
非控股權益	13	123,364	123,364
權益總額		96,403	145,473

附註：

1. 編製基準

本集團綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，並就重估可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬之財務資產及財務負債（包括衍生工具）作出修訂。除另有指明外，該等財務報表乃以千港元呈列。

於二零一一年三月三十一日，本集團有流動負債淨額384,306,000港元及股東虧絀26,961,000港元。流動負債主要包括收購經濟型酒店之尚未償還付款及短期借款。於本年度結算日後，管理層獲貸款人同意將總額416,400,000港元之若干短期借款還款期延長。本集團亦將其物業發展為經濟型酒店或商用辦公樓，以供租賃或銷售或於適當時間全部銷售。根據現金流量預測，若干經濟型酒店將於來年投入運作，並將帶來現金流入。此外，本集團已出售位於四川省大英縣、儀隴縣及閬中市之酒店物業，代價分別為人民幣22,000,000元（相等於約26,100,000港元）、人民幣11,700,000元（相等於約13,900,000港元）及人民幣9,800,000元（相等於約11,600,000港元）。於報告日前，本集團已收取出售大英縣酒店物業之交易金額人民幣22,000,000元（相等於約26,100,000港元），並就出售儀隴縣及閬中市酒店物業之交易收取訂金人民幣11,300,000元（相等於約13,400,000港元）。餘款人民幣10,200,000元（相等於約12,100,000港元）將於下一年度收回。再者，本公司之最終控股公司VXL Capital Partners Corporation Limited（「VXLCPL」）已確認其有意向本集團提供持續財務支持，以令本集團足以應付到期之所有負債及債務，並令本集團於可預見將來繼續經營其業務。因此，董事認為按持續經營基準編製財務報表屬適當。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

以下新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋於二零一零年四月一日開始之財政年度首次強制生效。

香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及個別財務報表
香港會計準則第17號（修訂本）	租賃
香港－詮釋第5號	財務報表之呈報－借款人將載有要求還款條文之有期貸款分類
香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈報－可換股工具之流動／非流動分類
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類
香港會計準則第36號（修訂本）	資產減值
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第5號（修訂本）	持作出售之非流動資產及已終止經營業務
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團現金結算以股份為基礎付款交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	來自客戶之轉讓資產

除以下進一步闡釋香港會計準則第17號（修訂本）之影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無任何重大財務影響，該等財務報表所採用之會計政策亦無重大變動。

- 香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」。該修訂本刪除有關土地租賃分類之特定指引，以消除與租賃分類一般指引之歧異。本集團已按照修訂本之生效日期及過渡性條文於二零一零年四月一日開始之年度期間追溯採納此準則。本集團已按照於該等租賃開始時已有之報表，評估於二零一零年四月一日之土地使用權分類，並確認所有租賃土地為經營租賃，並分類為土地租賃預付租金，與截至二零一零年三月三十一日止年度之披露一致。

(b) 尚未生效及本集團並無提早採用之新訂及經修訂準則及詮釋

		於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產	二零一二年一月一日
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第9號	財務工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股權工具抵銷財務負債	二零一零年七月一日
二零一零年對香港財務報告準則 之年度改進	對若干香港財務報告準則 之修訂	二零一一年一月一日

本集團已開始評估採納上述新準則、對現有準則之修訂及修改對本集團之有關影響。本集團尚未能確定會否導致本集團之會計政策及財務報表之呈報出現重大變動。

此外，香港會計師公會已根據其於二零一零年五月公告之年度改善項目頒佈多項對現有準則之修訂，其中若干修訂於二零一零年四月一日開始之財政期間尚未生效。與本集團有關之經修訂準則為：

		於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第1號	財務報表之呈報—澄清權益變動表	二零一一年一月一日

本集團並無提早採納該修訂，預期該修訂不會對本集團之業績及財務狀況造成重大財務影響。

2. 營業額及分部資料

本集團基於定期向主要營運決策人(即執行董事)報告之內部財務資料識別營運分部及編製分部資料，而該等內部財務資料乃供執行董事就向本集團之業務組成部分分配資源作出決策及審閱該等組成部分之表現。向執行董事報告之內部財務資料內之業務組成部分主要為(i)酒店投資及營運及(ii)物業投資。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
酒店客房租金及其他費用收入	4,401	1,908
證券買賣之已變現收入淨額	—	421
	<u>4,401</u>	<u>2,329</u>

本集團之營運業務乃根據經營性質及所提供服務而分開籌劃及管理。本集團之業務分部各自為一個策略性業務單位，其所承受風險及所得回報有別於其他業務分部。業務分部之詳情概述如下：

- a) 酒店投資及營運分部為從事酒店投資及酒店營運；
- b) 物業投資分部為從事物業投資；及
- c) 未分配項目分部為上文(a)及(b)項所述以外之業務，包括本集團辦事處業務。

資本開支包括物業、機器及設備之添置（附註8）、土地使用權（附註9）及在建工程。分部資產主要由物業、機器及設備、土地使用權、在建工程及應收款項組成。分部負債包括借款及經營負債。未分配資產及負債主要指由本集團辦事處使用且難以按合理基準分配到任何分部之資產及負債，包括企業借款等項目。

截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度，按可報告分部劃分之分部業績、折舊及攤銷以及資本開支如下：

	物業投資 千港元	酒店投資及 營運 千港元	可報告 分部 總額 千港元	未分配項目 千港元	本集團 千港元
截至二零一一年					
三月三十一日止年度					
分部收益：					
對外客戶銷售	<u>-</u>	<u>4,401</u>	<u>4,401</u>	<u>-</u>	<u>4,401</u>
分部業績	(4,473)	(18,525)	(22,998)	(2,285)	(25,283)
財務收入	-	108	108	110	218
融資成本	<u>-</u>	<u>(20,941)</u>	<u>(20,941)</u>	<u>(20,408)</u>	<u>(41,349)</u>
除稅前虧損	(4,473)	(39,358)	(43,831)	(22,583)	(66,414)
稅項	<u>-</u>	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>(3)</u>
年內虧損	<u>(4,473)</u>	<u>(39,361)</u>	<u>(43,834)</u>	<u>(22,583)</u>	<u>(66,417)</u>
其他分部資料					
折舊及攤銷	-	6,206	6,206	838	7,044
資本開支					
—物業、機器及設備	-	45,395	45,395	422	45,817
—土地使用權	-	15,096	15,096	-	15,096
—在建工程	<u>-</u>	<u>4,617</u>	<u>4,617</u>	<u>-</u>	<u>4,617</u>

	物業投資 千港元	酒店投資及 營運 千港元	可報告 分部 總額 千港元	未分配項目 千港元	本集團 千港元
截至二零一零年 三月三十一日止年度					
分部收益：					
對外客戶銷售	<u>–</u>	<u>1,908</u>	<u>1,908</u>	<u>421</u>	<u>2,329</u>
分部業績	736	(34,901)	(34,165)	(34,001)	(68,166)
可換股票據內嵌式 衍生工具部分之 公平值變動					
	–	2,626	2,626	2,626	5,252
財務收入	6,304	24	6,328	6	6,334
融資成本	(5,782)	(44,415)	(50,197)	(47,468)	(97,665)
應佔聯營公司虧損	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(33)</u>	<u>(33)</u>
除稅前虧損	1,258	(76,666)	(75,408)	(78,870)	(154,278)
稅項	<u>–</u>	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>	<u>–</u>	<u>(3)</u>
年內虧損	<u>1,258</u>	<u>(76,669)</u>	<u>(75,411)</u>	<u>(78,870)</u>	<u>(154,281)</u>
其他分部資料					
折舊及攤銷	–	4,942	4,942	797	5,739
資本開支					
– 物業、機器及設備	–	56,537	56,537	46	56,583
– 土地使用權	–	25,092	25,092	–	25,092
– 在建工程	<u>–</u>	<u>10,014</u>	<u>10,014</u>	<u>–</u>	<u>10,014</u>

於二零一一年及二零一零年三月三十一日，按可報告分部劃分之分部資產及負債如下：

	物業投資 千港元	酒店投資及 營運 千港元	可報告 分部 總額 千港元	未分配項目 千港元	本集團 千港元
於二零一一年 三月三十一日					
分部資產	48,547	473,867	522,414	12,739	535,153
銀行結餘及現金	10	72,371	72,381	23,969	96,350
資產總值	48,557	546,238	594,795	36,708	631,503
分部負債	9,243	93,405	102,648	16,079	118,727
其他貸款	–	49,261	49,261	–	49,261
應付最終控股公司款項	4,009	131,489	135,498	231,614	367,112
負債總額	13,252	274,155	287,407	247,693	535,100
於二零一零年 三月三十一日					
分部資產	48,445	497,468	545,913	8,090	554,003
聯營公司權益	–	–	–	96	96
銀行結餘及現金	9	11,923	11,932	23,727	35,659
資產總值	48,454	509,391	557,845	31,913	589,758
分部負債	23,296	59,934	83,230	36,120	119,350
其他貸款	–	46,304	46,304	–	46,304
應付最終控股公司款項	4,009	93,295	97,304	181,327	278,631
負債總額	27,305	199,533	226,838	217,447	444,285

本集團於香港及中華人民共和國（「中國」）經營業務。本集團截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度按地區劃分之收益以及於二零一一年及二零一零年三月三十一日按地區劃分之非流動資產載列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益		
香港	–	421
中國	4,401	1,908
	4,401	2,329
非流動資產		
香港	13,030	13,492
中國	473,834	432,796
	486,864	446,288

收益按客戶所在司法權區進行分類，而非流動資產則按資產所在地進行分類。

3. 其他盈利淨額

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可換股票據內嵌式衍生工具部分之公平值變動	-	5,252
出售物業、機器及設備之盈利	4,250	467
其他盈利	24	-
	<u>4,274</u>	<u>5,719</u>

4. 僱員成本

下文披露全體僱員（包括全體董事）之僱員成本。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
董事袍金	1,190	1,241
薪金及其他短期僱員福利	15,319	25,233
未動用之年假（回撥）／撥備	(518)	337
僱員購股權福利	(258)	382
退休金成本－強制性公積金	125	165
社會保障成本	1,377	1,535
回撥花紅撥備	(23,600)	-
	<u>(6,365)</u>	<u>28,893</u>

本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度根據若干項目之估計純利作出花紅撥備30,000,000港元。管理層已重新評估花紅撥備，而基於出現多項影響估計純利之因素，故本集團於二零一一年財政年度已將花紅撥備由30,000,000港元下調至6,400,000港元。

5. 經營虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計算經營虧損時已扣除／(計入)：		
法律及專業費	2,886	724
顧問費	127	44
折舊及攤銷	7,044	5,739
應收款項、預付款項及按金減值撥備	—	5,427
物業、機器及設備減值撥備	—	50
解散聯營公司之虧損	5	—
核數師酬金		
— 審核	638	587
— 非審核	264	278
匯兌虧損淨額	128	564
經營租賃—土地及樓宇	<u>12,361</u>	<u>13,483</u>

6. 稅項

由於本集團於本年度並無應課稅溢利，故於年內並無就香港利得稅計提撥備（二零一零年：無）。中國溢利之稅項已根據中國司法權區之稅率就估計之年內應課稅溢利計算。

綜合全面收益表內已扣除之稅項金額指：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項—中國	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>3</u>	<u>3</u>

7. 本公司權益持有人應佔年內虧損之每股普通股基本及攤薄溢利

- (a) 每股普通股基本溢利乃以年內本公司權益持有人應佔虧損除以已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一一年	二零一零年
本公司權益持有人應佔年內虧損，千港元	(66,417)	(154,281)
已發行普通股之加權平均數	1,529,600,200	1,529,600,200
每股基本溢利，港仙	<u>(4.34)</u>	<u>(10.09)</u>

- (b) 每股普通股攤薄溢利乃於假設所有具潛在攤薄影響之普通股獲兌換後，透過調整普通股之加權平均數計算。兌換因購股權而產生之所有潛在普通股會對截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度之每股普通股溢利造成反攤薄影響。
- (c) 已就附屬公司而發行予非控股權益之優先股並無對截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止財政年度之本集團普通股造成潛在攤薄影響，因此並無呈列每股普通股攤薄溢利。

8. 物業、機器及設備

	酒店物業 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 及機器 千港元	電腦及 相關設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本						
於二零一零年四月一日	222,466	16,540	7,265	2,106	4,333	252,710
添置	41,480	199	431	3,707	-	45,817
出售	(11,494)	(156)	(1,825)	-	(26)	(13,501)
重新分類為持作出售	(14,067)	-	-	-	-	(14,067)
匯兌差額	10,451	422	266	145	38	11,322
於二零一一年三月三十一日	<u>248,836</u>	<u>17,005</u>	<u>6,137</u>	<u>5,958</u>	<u>4,345</u>	<u>282,281</u>
累計折舊						
於二零一零年四月一日	4,969	12,347	3,035	1,056	1,713	23,120
年內開支	1,608	1,128	1,088	380	828	5,032
出售	(410)	(62)	(839)	-	(25)	(1,336)
重新分類為持作出售	(501)	-	-	-	-	(501)
匯兌差額	246	180	186	29	23	664
於二零一一年三月三十一日	<u>5,912</u>	<u>13,593</u>	<u>3,470</u>	<u>1,465</u>	<u>2,539</u>	<u>26,979</u>
賬面淨值						
於二零一一年三月三十一日	<u>242,924</u>	<u>3,412</u>	<u>2,667</u>	<u>4,493</u>	<u>1,806</u>	<u>255,302</u>
成本						
於二零零九年四月一日	154,892	12,420	7,232	2,029	4,330	180,903
添置	56,010	490	10	73	-	56,583
從在建工程轉撥	13,552	3,601	-	-	-	17,153
出售	(2,585)	-	-	-	-	(2,585)
匯兌差額	597	29	23	4	3	656
於二零一零年三月三十一日	<u>222,466</u>	<u>16,540</u>	<u>7,265</u>	<u>2,106</u>	<u>4,333</u>	<u>252,710</u>
累計折舊						
於二零零九年四月一日	4,693	11,585	1,673	779	865	19,595
年內開支	322	691	1,355	276	847	3,491
出售	(61)	-	-	-	-	(61)
減值撥備	-	50	-	-	-	50
匯兌差額	15	21	7	1	1	45
於二零一零年三月三十一日	<u>4,969</u>	<u>12,347</u>	<u>3,035</u>	<u>1,056</u>	<u>1,713</u>	<u>23,120</u>
賬面淨值						
於二零一零年三月三十一日	<u>217,497</u>	<u>4,193</u>	<u>4,230</u>	<u>1,050</u>	<u>2,620</u>	<u>229,590</u>

9. 土地使用權

本集團於土地使用權之權益（指預付經營租賃款項及其賬面淨值）分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
成本：		
於四月一日	83,696	65,186
添置	15,096	25,092
出售	(8,268)	(6,818)
重新分類為持作出售	(6,363)	–
匯兌差額	3,818	236
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日	87,979	83,696
	<hr/>	<hr/>
累計攤銷：		
於四月一日	3,906	1,848
年內開支	2,012	2,248
出售	(555)	(199)
重新分類為持作出售	(466)	–
匯兌差額	320	9
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日	5,217	3,906
	<hr/>	<hr/>
賬面淨值		
於三月三十一日	82,762	79,790
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 應收款項、預付款項及按金

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非即期		
收購酒店物業之按金	<u>106,912</u>	<u>130,399</u>
	<u>106,912</u>	<u>130,399</u>
即期		
貿易應收賬款	215	98
其他應收款項	18,894	13,611
收購酒店物業之按金	-	55,006
其他預付款項及按金	<u>9,696</u>	<u>13,420</u>
	28,805	82,135
減：減值撥備	<u>-</u>	<u>(5,435)</u>
	<u>28,805</u>	<u>76,700</u>
	135,717	207,099

本集團之銷售金額大部分以信用卡付款或以已付之按金抵銷。餘額一般具備信貸期介乎零至九十日。於二零一一年三月三十一日，賬齡在兩個月內之貿易應收賬款並未逾期。管理層認為，由於本年度並無發現任何減值跡象，故並無就其他應收款項計提減值撥備。

由於貼現影響並不重大，故應收款項、預付款項及按金之賬面值與其公平值相若。長期按金預期於短期內到期。於二零一一年三月三十一日，概無應收款項、預付款項及按金出現減值。（二零一零年：就收購酒店物業之按金計提減值撥備5,435,000港元）

11. 持作出售之資產

於二零一一年一月二十七日，本公司之間接全資附屬公司你的客棧酒店（四川）有限公司（酒店投資營運分部之部分）與一名第三方訂立一項協議，出售位於四川省儀隴縣及閬中市之酒店物業，代價分別為人民幣11,700,000元（相等於約13,900,000港元）及人民幣9,800,000元（相等於約11,600,000港元）。於完成後，上述附屬公司將變現出售之盈利為4,100,000港元。該項交易之完成日期預期為二零一一年七月。

由於協議已於二零一一年一月二十七日簽署，酒店物業、土地使用權之賬面值已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」重新分類為「持作出售資產」。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業、機器及設備	13,566	-
土地使用權	<u>5,897</u>	<u>-</u>
	<u>19,463</u>	<u>-</u>

上述物業於年內並無營運。

12. 應付款項及應計項目

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應付賬款	222	59
應付物業收購成本	2,681	3,050
應計花紅	6,400	30,450
酒店物業交易之應計費用	37,315	26,089
其他應付款項及應計項目	23,202	35,408
退還物業及銷售物業之預收款	23,295	—
	<u>93,115</u>	<u>95,056</u>

於二零一一年三月三十一日，貿易應付賬款210,000港元及12,000港元（二零一零年：45,000港元及14,000港元）之賬齡分別在一個月內及一至三個月內。

13. 附屬公司發行優先股

於二零零九年十月二十八日，你的客棧酒店控股有限公司（「你的客棧控股」）訂立一項股份認購協議，據此，你的客棧控股同意發行及認購人（獨立第三方）同意認購2,590股A系列優先股（「優先股」），根據認購價每股優先股55,984.55港元計算，總認購價為145,000,000港元。認購價部分以認購人借予本集團之貸款70,000,000港元抵銷，而餘額75,000,000港元則以現金清付。認購事項已於二零零九年十一月一日完成。

優先股可轉換為2,590股普通股（「普通股」），相當於優先股獲轉換時你的客棧控股已發行普通股之25.9%。優先股持有人有權於優先股獲轉換前享有每年6%之優先回報。優先股持有人須於優先股發行當日起計三年內，按一股優先股換為一股普通股之比例，將優先股轉換為普通股。

發行優先股之詳情可參閱本公司於二零零九年十月二十七日及二零零九年十月二十九日刊發之公告。年內並無進行轉換。

優先股為複合財務工具，分為兩部分：負債部分及權益部分。負債部分按優先股發行至轉換為普通股之最後日期三年期間應付之優先回報之折現值確認。利息支出按實際利率法對負債部分採用實際利率10%計算。權益部分為優先股發行所得款項減負債部分之餘值。

負債部分列作綜合財務狀況表內之「複合財務工具之負債部分」。權益部分列作權益變動表內之「非控股權益」。

	千港元
發行所得款項	145,000
負債部分	<u>(21,636)</u>
權益部分	<u><u>123,364</u></u>
於發行當日之負債部分	21,636
截至二零一零年三月三十一日止年度之利息支出	<u>889</u>
於二零一零年三月三十一日之負債部分	22,525
截至二零一一年三月三十一日止年度之利息支出	<u>1,894</u>
於二零一一年三月三十一日之負債部分	<u><u>24,419</u></u>

本集團複合財務工具之負債部分須償還如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內－即期部分	18,850	10,150
一年至五年內－非即期部分	<u>5,569</u>	<u>12,375</u>
	<u><u>24,419</u></u>	<u><u>22,525</u></u>

14. 借款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非即期		
融資租賃承擔	<u>586</u>	<u>1,193</u>
	<u><u>586</u></u>	<u><u>1,193</u></u>
即期		
其他貸款	49,261	46,304
融資租賃承擔	607	576
應付最終控股公司款項	<u>367,112</u>	<u>278,631</u>
	<u><u>416,980</u></u>	<u><u>325,511</u></u>
	<u><u>417,566</u></u>	<u><u>326,704</u></u>

15. 比較數字

本集團過往將「出售固定資產之盈利」計入「其他經營開支」。管理層相信，將有關盈利計入「其他盈利淨額」可更公平地反映本集團業務。

董事討論

末期股息

董事會決議不宣派截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息（二零一零年：無）。

財務表現回顧

營業額

本集團本年度之營業額為4,400,000港元（二零一零年財政年度：2,300,000港元）。本年度之營業額分別包括酒店租金收入4,000,000港元及餐飲收益400,000港元。酒店業務於二零一零年財政年度年中開展，而上個財政年度之酒店租金收入及餐飲收益分別為1,800,000港元及100,000港元。

其他盈利

本集團錄得來自出售固定資產之盈利淨額4,200,000港元（二零一零年財政年度：500,000港元）。於二零一零年財政年度，其他盈利包括於該年內全數贖回之可換股票據之公平值變動5,200,000港元及來自出售固定資產之盈利淨額500,000港元。

僱員成本

僱員成本於年內大幅減少，乃由於管理層持續實施成本控制措施、回撥花紅撥備23,600,000港元及配合本集團重新部署其策略而減少經營活動所致。

折舊及攤銷

於二零一零年財政年度最後一季及二零一一年財政年度，多項酒店物業之轉讓交易相繼完成，使固定資產增加。二零一一年財政年度內固定資產基數上升令折舊開支增加。

其他經營開支

其他經營開支屬經常性質，主要包括辦公室租金及與企業發展活動相關之其他開支。其他經營開支由去年36,300,000港元減少至33,300,000港元，主要是由於有關收購若干酒店物業之非經常性成本減少與法律及專業費增加互相抵銷所致。

融資成本

上一個財政年度結束前，本集團利用了較低息之股東貸款贖回可換股票據，融資成本因而於年內由97,700,000港元大幅減少至41,300,000港元。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團於二零一一年三月三十一日之總銀行及現金結餘為96,400,000港元。現金存款以美元、港元及人民幣存款形式存放於香港及中國多家大型銀行。

於二零一一年三月三十一日，本集團應付最終控股公司之款項及其他貸款合共416,400,000港元（須於一年內償還）及融資租賃承擔為1,100,000港元（於兩年內到期）。

本集團之資產負債比率按本集團之計息債務總額減去現金儲備之差額除以權益總額（包括非控股權益）計算。於二零一一年三月三十一日，資產負債比率為333.2%（二零一零年：200.1%）。兩個財政年度之資產負債比率增加主要是由於權益總額基數較低及增加向最終控股公司貸款所致。

於本年度結算日後，管理層已獲貸款人同意將總額416,400,000港元之若干短期借款還款延期。如早前所報告，若干物業收購事項已告終止，而部分訂金合共人民幣43,600,000元（相等於51,800,000港元）已於本年度收訖。出售位於四川省大英縣酒店物業之交易金額人民幣22,000,000元（相等於26,100,000港元）已全數收訖。此外，本集團已收取出售位於四川省儀隴縣及閬中市酒店物業之合約訂金人民幣11,300,000元（相等於13,400,000港元）。

加上得到主要股東持續提供財務支援，管理層深信能帶領本集團應付其債務。在計及位於中國之業務及資產後，本集團正考慮多項計劃，以應付股東虧絀狀況。於截至二零一一年三月三十一日止財政年度，股東虧絀為27,000,000港元。管理層將不斷努力解決此問題。

報告期後事項

如二零一一年四月十三日所公告，本公司與VXLCPL（由本公司主席、執行董事、集團總裁兼本集團行政總裁拿督林致華全資及實益擁有）訂立買賣協議。本公司同意出售而VXLCPL同意購買本公司全資附屬公司Hart Industries (Far East) Limited之全部已發行股本連同銷售貸款，代價為1,500,000港元。根據《上市規則》，此項交易構成本公司一項關連交易。交易已於二零一一年四月十八日完成。

業務回顧及企業發展

本集團秉承其一貫策略，將物業發展為經濟型酒店或商用辦公樓，供租賃或銷售或（在適當情況下）全面出售用途。本集團將繼續致力透過尋求與從事酒店、旅遊及物業行業或有意投資於該等行業之公司建立合適之合營公司或合作夥伴關係，為其資產增值。

於中國之經濟型酒店

如上文所指，本集團已於本財政年度下半年出售兩項物業，並將於二零一二年財政年度錄得出售盈利4,100,000港元。

如去年十一月所匯報，本集團已開展旗下位於遼寧省營口市物業之翻新工程。低層將出租予中信銀行，而高層已留作租賃及／或銷售用途。翻新工程原先預計於二零一一年

四月完成，惟因冬季天氣嚴寒及須進行額外翻新工程而推延數月方能竣工。於整項物業全部獲租出及佔用後，預計每年可產生約4,800,000港元之穩定租金收入。

展望

中國經濟持續增長及城市化將不斷帶動國內外旅客對更多住宿設施之需求，而日益頻繁之商業活動亦同時產生更多辦公室空間需求。中國現時「十二五計劃」之主要工作為使高耗能經濟轉型為綠色產業，當中包括旅遊業。隨着中國最近將五月十九日定為中國旅遊日，旅遊業之地位日漸提高。本集團相信，其現時專注供租賃或銷售之經濟型酒店及商用辦公樓的方針，正好使其於中國之發展勢頭中受惠。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之已上市證券

於截至二零一一年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何已上市證券。

企業管治

遵守《企業管治常規守則》

本集團致力維持高水平企業管治，而董事會認為有效之企業管治乃企業賴以成功及提升股東價值之要素。

本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度涵蓋之會計期間內，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》」）附錄十四所載《企業管治常規守則》（「《企業管治守則》」）之原則並遵從守則條文，惟略有以下偏離。

根據《企業管治守則》第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。趙世雄先生已由二零一零年八月七日起辭任集團行政總裁一職，董事會主席拿督林致華已獲委任為集團行政總裁。董事會認為此過渡安排可確保順利交接。倘物色到具備合適知識、技能及經驗之人選，本公司將在適當情況下委任其出任集團行政總裁一職。

根據《企業管治守則》第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司之所有非執行董事（史亞倫太平紳士除外）均有指定任期。根據《企業管治守則》第A.4.2條，每名董事須最少每三年輪值退任一次。按照本公司之組織章程細則，三分之一的董事須於各股東周年大會上輪值退任及接受重選。因此，董事會認為鑑於董事會由五名董事組成，且彼等均每三年退任一次，此舉有效達成《企業管治守則》所載之相同目標。

董事進行證券交易之標準守則

董事會已就董事進行證券交易採納自身之行為守則（「標準守則」），其條款不遜於《上市規則》之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》規定之標準。經向所有董事作出特定查詢，董事在截至二零一一年三月三十一日止年度內進行證券交易時已遵守標準守則。

內部審核

本公司已委任獨立審計公司（「內部核數師」）就截至二零一一年三月三十一日止財政年度向本集團提供內部審核服務。內部核數師已完成其檢討，確定本公司之內部監控制度完善。內部核數師亦提出若干推薦建議供本公司參考，以提升其內部監控及效率。

董事會已審閱由內部核數師發出之內部監控檢討結果，並於與管理層討論後認為本集團之內部監控制度完善及有效。董事會將繼續因應內部核數師之推薦建議及當時之監管規定檢討以改善本集團的內部監控制度。

初步公告審閱

本集團之外部核數師香港羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之初步業績公告中所列數字與本集團本年度之綜合財務報表初稿所載金額核對一致。香港羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行之核證聘用，故此香港羅兵咸永道會計師事務所並無在初步公告作出任何核證。

審核委員會

審核委員會包括所有本公司獨立非執行董事，全部成員均具備合適的商業、法律、工程及財務經驗與技能，以根據財務匯報良規審閱財務報表。審核委員會由俞漢度先生擔任主席，其餘兩名成員為史亞倫太平紳士及李鵬飛博士太平紳士。截至二零一一年三月三十一日止年度之財務業績已由審核委員會審閱。

股東周年大會

本公司謹定於二零一一年九月十九日（星期一）上午十一時三十分假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店七樓商務中心行政會議室舉行股東周年大會。股東周年大會通告將根據《上市規則》規定之方式在適當時刊發並送交予股東。

致謝

本人謹代表董事會，就本集團尊貴的客戶、股東及業務夥伴對本集團一直的支持及信任，向彼等致以衷心謝意。本人亦謹此感謝全體管理層及員工於過往年度對本集團作出的貢獻。

承董事會命
卓越金融有限公司
主席
拿督林致華

香港，二零一一年六月二十二日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

拿督林致華
肖煥偉先生

獨立非執行董事：

史亞倫太平紳士
李鵬飛博士太平紳士
俞漢度先生