

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)

截至二零一二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」)於截至二零一二年三月三十一日止年度(「二零一二年財政年度」)之綜合財務業績，連同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」)之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	2	6,436	4,401
其他盈利淨額	3	32,384	4,274
投資物業重估盈利	10	979	—
僱員成本	4	(8,033)	6,365
折舊及攤銷		(7,291)	(7,044)
其他經營開支		(28,348)	(33,279)
經營虧損	5	(3,873)	(25,283)
財務收入		383	218
融資成本		(48,583)	(41,349)
除稅前虧損		(52,073)	(66,414)
稅項	6	(345)	(3)
年內虧損		(52,418)	(66,417)
其他全面收入：			
可供出售財務資產變動		(521)	117
外幣換算差額		14,404	17,488
重估增值引致之遞延稅項		(8,116)	—
物業重估	10	20,141	—
年內其他全面收入，已扣除稅項		25,908	17,605
年內全面虧損總額		(26,510)	(48,812)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本公司權益持有人應佔年內虧損	<u>(52,418)</u>	<u>(66,417)</u>
本公司權益持有人應佔年內全面虧損總額	<u>(26,510)</u>	<u>(48,812)</u>
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虧損	7 <u>(3.43)港仙</u>	<u>(4.34)港仙</u>

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	8	246,217	255,302
土地使用權	9	66,909	82,762
投資物業	10	93,758	–
在建工程		4,468	8,549
可供出售財務資產		1,128	33,339
應收款項、預付款項及按金	11	51,097	106,912
		<u>463,577</u>	<u>486,864</u>
流動資產			
應收款項、預付款項及按金	11	21,409	28,826
銀行結餘及現金		125,059	96,350
		<u>146,468</u>	<u>125,176</u>
持作出售之資產	3(a)	–	19,463
		<u>146,468</u>	<u>144,639</u>
流動負債			
應付款項及應計項目	12	64,364	93,115
複合財務工具之負債部分	13	25,635	18,850
借款	14	441,696	416,980
		<u>531,695</u>	<u>528,945</u>
流動負債淨額		<u>(385,227)</u>	<u>(384,306)</u>
總資產減流動負債		<u>78,350</u>	<u>102,558</u>
非流動負債			
複合財務工具之負債部分	13	–	5,569
借款	14	–	586
遞延稅項		8,457	–
		<u>8,457</u>	<u>6,155</u>
資產淨值		<u>69,893</u>	<u>96,403</u>
權益			
股本		15,296	15,296
儲備		(68,767)	(42,257)
股東虧絀總額		(53,471)	(26,961)
非控股權益	13	123,364	123,364
權益總額		<u>69,893</u>	<u>96,403</u>

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，並就重估投資物業、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。

於二零一二年三月三十一日，本集團有流動負債淨額385,200,000港元及股東權益虧絀53,500,000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，管理層對總額441,100,000港元之短期借款還款延期逾一年。於年內，本集團合共收取107,600,000港元，款項來自本集團出售若干酒店物業及可供出售金融資產。故此，於二零一二年三月三十一日，本集團維持現金及銀行結餘125,100,000港元。管理層有信心，本集團有能力應付其債務。再者，本公司之最終控股公司 VXL Capital Partners Corporation Limited（「VXLCPL」）已確認其願向本集團提供充足財務支持，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。

(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、修訂及詮釋於二零一一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24號(經修訂)	關連人士披露
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
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
香港財務報告準則之修訂	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進

(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 開始之年度期間生效
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則 — 嚴重高通脹及剔除首次採用者的 固定日期	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	財務工具:披露—轉讓財務資產	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	財務工具:披露—抵銷財務資產與 財務負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	財務工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	合營安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	呈報財務報表—呈列其他全面收益項 目	二零一二年七月一日
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19號 (二零一一年)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 (二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	財務工具:呈報—抵銷財務資產與 財務負債	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本	二零一三年一月一日

香港財務報告準則第9號引入財務資產之分類及計量新規定，並將於二零一五年一月一日生效，且獲准提早應用。該準則規定於香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內所有已確認財務資產其後須按攤銷成本或公平值計量。特別是(i)就以收取合約現金流量為目的業務模式持有之債務投資，及(ii)合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金利息之債務投資，則一般於其後之會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後之報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他全面收入呈報股本投資（並非持作買賣者）公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益確認。

香港財務報告準則第9號與財務負債之分類及計量相關之最大影響，乃涉及財務負債（指定為按公平值計入損益者）信貸風險變動以致該負債公平值變動之呈報方式。特別是，根據香港財務報告準則第9號，就按公平值計入損益之財務負債而言，除非於其他全面收入中確認該負債之信貸風險改變之影響會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因負債之信貸風險改變而引致財務負債公平值金額的變動乃於其他全面收入中呈列。財務負債之信貸風險引致之公平值變動其後不會重新分類為損益。以往，根據香港會計準則第39號，分類為按公平值計入損益之財務負債的公平值變動，乃全數於損益中呈列。

頒發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」及香港財務報告準則第12號「於其他實體的權益披露」完善改進資產負債表外活動及合營安排之會計規定並規定國際會計準則委員會對金融危機所作全面回應之重要部分。

- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」以現有原則為基礎，確定將控制權之概念作為釐定實體是否應計入母公司之綜合財務報表之因素。該準則提供在此情況難以評估之情況下可協助釐定控制權之額外指引。

- 香港財務報告準則第11號「合營安排」透過專注於安排之權利及責任而非其法定形式（按現時情況）以提供對合營安排之更現實反映。該準則透過要求以單一方法入賬於共同控制實體之權益而處理於呈列合營安排方面之不一致性。
- 香港財務報告準則第12號「於其他實體的權益披露」為一項就於其他實體（包括合營安排、聯營公司、特殊目的工具及其他資產負債表外工具）之所有形式權益之披露規定之新訂及全面準則。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」透過首次提供公平值之精確定義及公平值計量之單一來源及於香港財務報告準則使用之披露規定而提升一致性及減低複雜性。該等規定並不擴大公平值會計之使用，惟提供於其使用已由香港財務報告準則內之其他準則規定或准許之情況下應如何應用之指引。

修訂香港會計準則第1號（修訂本）「呈列其他全面收益項目」規定公司根據香港財務報告準則編製財務報表，以歸入於可重新分類至全面收益表損益部分之其他全面收入（「其他全面收入」）項目組合。修訂亦重申現有規定，即其他全面收入之項目及損益須按單一報表或兩份連續報表進行呈列。

頒發香港會計準則第19號（二零一一年）「僱員福利」完善改進退休金及其他離職福利之會計規定，而香港會計準則第19號（二零一一年）透過以下各項作出重大改進：

- 取消遞延確認損益之選擇（稱為「區間法」），改善呈列方式之相容及信實度。
- 使界定利益計劃所產生之資產及負債變動之呈列方式更為合理，包括要求於其他全面收益呈列項目時須重新計量，藉以將該等變動與被視為實體之日常營運變動予以區分。
- 加強界定利益計劃之披露規定，以提供有關界定利益計劃之特色及因參與該等計劃而承擔風險之實體之更妥善資料。

香港會計準則第27號（二零一一年）「獨立財務報表」包含了對附屬公司、合營企業和聯營公司投資獨立編製財務報表的會計和披露要求。該準則要求實體按照成本或香港財務報告準則第9號「財務工具」獨立編製財務報表以對該等投資進行計量。

香港會計準則第28號(二零一一年)「於聯營公司及合營企業之投資」規定於聯營公司投資之會計處理,並載列有關聯營及合營公司在會計上按照權益法對投資進行會計處理的規定。

香港會計準則第32號「財務工具:呈報—抵銷財務資產與財務負債」闡明了抵銷財務工具之規定。該等修訂指明應用抵銷標準時之現行做法之不一致條文,並闡明:

- 「目前具有合法強制執行抵銷權利」之含義;及
- 若干總額結算系統可視為相當於淨額結算。

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號「露天礦場生產階段之剝採成本」闡明露天礦場生產階段之剝採成本之會計處理規定。其闡明生產剝採何時會導致確認資產,以及應如何對該資產進行初步及其後期間之計量。

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。

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)物業投資及(ii)酒店投資及營運。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
酒店租金收入及餐飲收入	3,941	4,401
租金收入	2,495	—
	<u>6,436</u>	<u>4,401</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。

資本開支包括投資物業、物業、機器及設備之添置、土地使用權及在建工程。分部資產主要由物業、機器及設備、土地使用權、在建工程、投資及應收款項組成。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。

分部業績代表各分部產生之盈利／（虧損），其中未分配企業或中央行政費用、財務收入及公司庫務產生之財務成本、出售附屬公司收益、出售時解除可供出售財務資產、自可供出售財務儲備重新分類之減值虧損及稅項。

截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，按可報告分部劃分之分部收入、分部業績及其他分部資料如下：

	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
截至二零一二年					
三月三十一日止年度					
分部收益：					
對外客戶銷售	<u>2,495</u>	<u>3,941</u>	<u>6,436</u>	<u>-</u>	<u>6,436</u>
分部業績	21,316	(15,985)	5,331	(9,204)	(3,873)
財務收入	3	126	129	254	383
融資成本	<u>(3,149)</u>	<u>(21,561)</u>	<u>(24,710)</u>	<u>(23,873)</u>	<u>(48,583)</u>
除稅前虧損	<u>18,170</u>	<u>(37,420)</u>	<u>(19,250)</u>	<u>(32,823)</u>	<u>(52,073)</u>
稅項	<u>-</u>	<u>(345)</u>	<u>(345)</u>	<u>-</u>	<u>(345)</u>
年內虧損	<u>18,170</u>	<u>(37,765)</u>	<u>(19,595)</u>	<u>(32,823)</u>	<u>(52,418)</u>
其他分部資料					
折舊及攤銷	106	5,452	5,558	1,733	7,291
投資物業之公平值收益	979	-	979	-	979
出售物業、機器及設備之盈利	-	968	968	-	968
收購完成前轉讓物業權益之盈利	-	3,283	3,283	-	3,283
可供出售財務資產					
— 出售時解除儲備	-	-	-	844	844
自可供出售財務資產儲備					
— 重新分類之減值虧損	-	-	-	323	323
出售附屬公司之盈利	-	-	-	100	100
出售持作出售資產之盈利	-	5,038	5,038	-	5,038
出售可供出售財務資產之盈利	<u>21,892</u>	<u>-</u>	<u>21,892</u>	<u>-</u>	<u>21,892</u>
資本開支					
— 物業、機器及設備	3,365	36,666	40,031	106	40,137
— 土地使用權	-	-	-	-	-
— 在建工程	<u>13,031</u>	<u>-</u>	<u>13,031</u>	<u>-</u>	<u>13,031</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
截至二零一一年 三月三十一日止年度					
分部收益：					
對外客戶銷售	–	4,401	4,401	–	4,401
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	–	(20,941)	(20,941)	(20,408)	(41,349)
除稅前虧損	(4,473)	(39,358)	(43,831)	(22,583)	(66,414)
稅項	–	(3)	(3)	–	(3)
年內虧損	(4,473)	(39,361)	(43,834)	(22,583)	(66,417)
其他分部資料					
折舊及攤銷	–	6,206	6,206	838	7,044
出售物業、機器及設備收益	–	4,250	4,250	–	4,250
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	–	4,617	4,617	–	4,617

有關主要客戶的資料

約1,707,000港元（二零一一年財政年度：零港元）之收益來自物業投資分部的單一客戶。於二零一二年及二零一一年，概無其他單一客戶之貢獻佔本集團收益10%或以上。

於二零一二年及二零一一年三月三十一日，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
於二零一二年					
三月三十一日					
分部資產	111,636	369,616	481,252	3,734	484,986
銀行結餘及現金	1,776	60,855	62,631	62,428	125,059
資產總值	113,412	430,471	543,883	66,162	610,045
分部負債	26,147	65,470	91,617	7,425	99,042
其他貸款	-	35,470	35,470	-	35,470
應付最終控股公司款項	7,917	142,172	150,089	255,551	405,640
負債總額	34,064	243,112	277,176	262,976	540,152
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

本集團於香港及中華人民共和國不包括香港（「中國」）經營業務。本集團截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度按地區劃分來自外部客戶之收益以及於二零一二年及二零一一年三月三十一日按地區劃分之非流動資產載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
來自外部客戶之收益		
香港	-	-
中國	<u>6,436</u>	<u>4,401</u>
	<u>6,436</u>	<u>4,401</u>
非流動資產		
香港	1,008	13,030
中國	<u>462,569</u>	<u>473,834</u>
	<u>463,577</u>	<u>486,864</u>

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
出售物業、機器及設備之盈利	968	4,250
出售持作出售資產之盈利 (附註a)	5,038	-
收購完成前轉讓物業權益之盈利	3,283	-
其他盈利	259	24
可供出售財務資產		
- 出售時解除儲備 (附註b)	844	-
出售可供出售財務資產之盈利 (附註c)	21,892	-
出售附屬公司之盈利 (附註d)	<u>100</u>	<u>-</u>
	<u>32,384</u>	<u>4,274</u>

附註：

- (a) 二零一一年三月三十一日之賬面值為19,500,000港元之持作出售資產，按代價人民幣21,500,000元（相當於26,200,000港元）出售。經扣除相關成本後，盈利為5,000,000港元。
- (b) 有關重新分類調整涉及過往計入可供出售財務資產儲備之盈利。
- (c) 本集團已出售德高有限公司（「德高」）5%權益。峻領德高商業發展（上海）有限公司（「峻領德高」）為於中國成立之有限公司，並為德高之全資附屬公司。峻領德高之主要資產為位於中國上海市之物業。
- (d) 上述所出售之附屬公司Hart Industries (Far East) Limited，乃由本集團最終控股公司VXLCPL於二零一一年四月購入，代價為1,500,000港元。

4. 僱員成本

下文披露全體僱員（包括全體董事）之僱員成本。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
董事袍金	900	1,190
薪金及其他短期僱員福利	11,012	15,319
未動用年假撥備／（回撥）	29	(518)
僱員購股權福利	-	(258)
退休金成本－強制性公積金（附註i）	96	125
社會保障成本（附註ii）	1,446	1,377
超額花紅撥備（附註iii）	(5,450)	(23,600)
	8,033	(6,365)

附註：

- i： 截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，並無沒收之供款。
- ii： 本公司之中國（不包括香港）附屬公司內所有屬中國公民之僱員均參與於中國推行之僱員社會保障計劃。該等計劃由政府機關營辦及管理，內容包括退休金、醫療及其他福利。按照相關規例，本集團每月根據僱員薪金之若干百分比向勞工及社會福利機關作出供款（惟設有若干上限）。向計劃作出之供款於產生時支銷。
- iii： 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，導致撥回花紅撥備23,600,000港元。

本集團宣佈，各方已於二零一二年五月十八日簽訂和解契約，據此本公司將為及代表本身及本公司之全資附屬公司卓越管理服務有限公司（「卓越管理」），向前行政總裁支付約1,000,000港元的和解款項，導致進一步撥回花紅5,400,000港元。

5. 經營虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
計算經營虧損時已扣除／（計入）：		
法律及專業費	8,575	2,886
顧問費	49	127
折舊及攤銷	7,291	7,044
解散聯營公司之虧損	—	5
自可供出售財務資產儲備重新分類之減值虧損	323	—
核數師酬金		
— 審核	765	638
— 非審核	275	264
匯兌（盈利）／虧損淨額	(751)	128
經營租賃—土地及樓宇	2,968	12,361

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（二零一一年財政年度：無）。中國溢利之稅項已根據中國之稅率就估計之年內應課稅溢利計算。

土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法例及法規之規定作出估計。於扣除若干獲准扣減的開支（包括土地成本、借貸成本及相關物業發展開支）後，土地增值稅乃就增值部分按一組累進稅率作出撥備。

綜合全面收益表內已扣除之稅項金額指：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項－中國	4	3
遞延稅項－中國（土地增值稅）	341	—
	<u>345</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虧損

- (a) 每股普通股基本虧損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。

	二零一二年	二零一一年
本公司權益持有人應佔年內虧損，千港元	(52,418)	(66,417)
已發行普通股之加權平均數	1,529,600,200	1,529,600,200
每股基本虧損，港仙	<u>(3.43)</u>	<u>(4.34)</u>

- (b) 每股攤薄虧損之計算乃以本公司權益持有人應佔本公司年度虧損及上文計算每股基本虧損使用之相同普通股加權平均數為依據，因為本公司於截至二零一二年三月三十一日止兩個年度沒有源於購股權之任何攤薄潛在普通股。

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						
於二零一一年四月一日	248,836	17,005	6,137	5,958	4,345	282,281
添置	40,031	87	-	19	-	40,137
出售	(7,505)	(3,982)	(11)	(38)	(182)	(11,718)
重新分類為投資物業(附註10)	(46,635)	-	-	-	-	(46,635)
匯兌差額	9,715	296	223	201	35	10,470
於二零一二年三月三十一日	<u>244,442</u>	<u>13,406</u>	<u>6,349</u>	<u>6,140</u>	<u>4,198</u>	<u>274,535</u>
累計折舊						
於二零一一年四月一日	5,912	13,593	3,470	1,465	2,539	26,979
年內開支	1,447	1,006	1,154	664	802	5,073
出售	(147)	(3,982)	(52)	(4)	(157)	(4,342)
匯兌差額	138	177	236	34	23	608
於二零一二年三月三十一日	<u>7,350</u>	<u>10,794</u>	<u>4,808</u>	<u>2,159</u>	<u>3,207</u>	<u>28,318</u>
賬面淨值						
於二零一二年三月三十一日	<u>237,092</u>	<u>2,612</u>	<u>1,541</u>	<u>3,981</u>	<u>991</u>	<u>246,217</u>
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>

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:

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
成本:		
於四月一日	87,979	83,696
添置	-	15,096
出售	(8,899)	(8,268)
重新分類		
持作出售資產	-	(6,363)
投資物業(附註10)	(8,547)	-
匯兌差額	3,437	3,818
	<u>73,970</u>	<u>87,979</u>
於三月三十一日	73,970	87,979
累計攤銷:		
於四月一日	5,217	3,906
年內開支	2,218	2,012
出售	(600)	(555)
重新分類		
持作出售資產	-	(466)
匯兌差額	226	320
	<u>7,061</u>	<u>5,217</u>
於三月三十一日	7,061	5,217
賬面淨值		
於三月三十一日	<u><u>66,909</u></u>	<u><u>82,762</u></u>

10. 投資物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於四月一日	-	-
自物業、機器及設備重新分類 (附註8)	46,635	-
自土地使用權重新分類 (附註9)	8,547	-
自在建工程重新分類	17,446	-
在損益計入之款額增加	979	-
在其他全面收入計入之款額增加	20,141	-
匯兌差額	10	-
	<u>93,758</u>	<u>-</u>
於三月三十一日	<u>93,758</u>	<u>-</u>

於二零一二年三月三十一日，已落成中國投資物業的公平值，乃以永利行評值顧問有限公司（與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師）於該日進行的估值作為依據。估值乃參考鄰近類似物業交易價格之市場憑證作出。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金之物業權益，乃採用公平值模式計量，並歸類為投資物業，亦據此入賬。

11. 應收款項、預付款項及按金

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非即期		
收購酒店物業之按金	<u>51,097</u>	<u>106,912</u>
	<u>51,097</u>	<u>106,912</u>
即期		
貿易應收賬款	42	215
其他應收款項	19,522	18,915
其他預付款項及按金	<u>1,845</u>	<u>9,696</u>
	<u>21,409</u>	<u>28,826</u>
	<u>72,506</u>	<u>135,738</u>

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。貿易應收賬款一般具備信貸期介乎零至九十日。於二零一二年三月三十一日，貿易應收賬款賬齡在兩個月內及並未逾期(二零一一年財政年度：賬齡在兩個月內及並未逾期)。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。於二零一二年三月三十一日，概無應收款項、預付款項及按金出現減值(二零一一年財政年度：無)。

12. 應付款項及應計項目

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應付賬款	159	222
應付物業收購成本	1,119	2,681
應計花紅	950	6,400
就收購酒店物業之應計費用	29,000	37,315
其他應付款項及應計項目	33,136	23,202
退還物業及銷售物業之預收款	-	23,295
	<u>64,364</u>	<u>93,115</u>

於二零一二年三月三十一日，貿易應付賬款57,000港元及102,000港元(二零一一年財政年度：210,000港元及12,000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」。權益部分列作綜合權益變動表內之「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>
於二零一零年四月一日之負債部分	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	24,419
截至二零一二年三月三十一日止年度之利息支出	<u>1,216</u>
於二零一二年三月三十一日之負債部分	<u><u>25,635</u></u>

於二零一二年三月三十一日，本集團複合財務工具之負債部分須償還如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內－即期部分	25,635	18,850
一年至五年內－非即期部分	—	5,569
	<u>25,635</u>	<u>24,419</u>

14. 借款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非即期		
融資租賃承擔	—	586
	—	586
即期		
其他貸款	35,470	49,261
融資租賃承擔	586	607
應付最終控股公司款項	405,640	367,112
	<u>441,696</u>	<u>416,980</u>
	<u>441,696</u>	<u>417,566</u>

15. 關連方交易

年內與關連方進行以下交易：

(a) 利息開支

於本年度內，本集團就附註14披露之貸款應付最終控股公司VXLCPL的利息開支為40,200,000港元（二零一一年財政年度：32,300,000港元）。

最終控股公司的貸款按固定利率計息、屬無抵押及須於二零一二年九月償還。然而，根據二零一二年五月二十八日的相互協定，還款期延長至二零一三年九月。

(b) 主要管理層報酬

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
董事袍金	-	290
薪金及其他短期僱員福利	1,936	3,976
僱員購股權福利	-	45
退休金成本－強制性公積金	12	5
	<u>1,948</u>	<u>4,316</u>

(c) 出售一間附屬公司

於二零一一年四月十三日，根據本集團與本集團之最終控股公司VXLCPL訂立之買賣協議，本集團批准出售於一間附屬公司Hart Industries (Far East) Limited之全部股權，而該公司持有深圳西麗高爾夫俱樂部之公司會籍。出售附屬公司之收益為100,000港元。該交易於二零一一年四月十八日完成。

出售附屬公司之詳情如下：

	千港元
已收代價：	
抵銷應付予VXLCPL之貸款	1,500
已出售資產淨值：	
可供出售財務資產	<u>(1,100)</u>
	400
出售附屬公司直接應佔開支	<u>(300)</u>
	100
出售收益	<u>(100)</u>
已收現金代價	<u><u>—</u></u>

出售收益計入本年度其他收益淨額。

(d) 租金開支

本集團與業主Smart Forward Services Limited (由一名董事擁有之公司) 訂立一項租賃協議，以月租55,000港元租賃一個住宅單位，租期由二零零六年五月十五日起計為期兩年。租賃已於二零零八年五月十三日續約兩年，自二零零八年五月十五日開始，月租為66,000港元。租賃已於二零一零年五月十四日到期，且未有續期。年內，已付之租金開支為零港元 (截至二零一一年三月三十一日止年度：99,000港元)。

16. 訴訟

- (a) 於二零一一年十月四日，本公司接獲通知，內容為本公司前行政總裁 (「前行政總裁」) 入稟勞資審裁處，向本公司提出涉款合共30,000,000港元之索償 (「前行政總裁索償」)。前行政總裁索償指稱本公司欠負前行政總裁酌情花紅。勞資審裁處索償其後轉介至高等法院。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團已就支付予集團前行政總裁的花紅30,000,000港元額外計提款項，以報答彼對完成物業項目所作出的貢獻。截至二零一一年三月三十一日止年度，由於隨後有資料顯示，實際利潤金額較原先估計為低，因此管理層重新評估該筆花紅的金額，而有關撥備由30,000,000港元調整至6,400,000港元，導致撥回花紅撥備23,600,000港元。

於二零一二年五月十八日，本公司全資附屬公司卓越管理服務有限公司（「卓越管理」）與前行政總裁訂立和解契約，據此雙方同意透過支付約1,000,000港元之款項，解決二零一一年十月四日入稟勞資審裁處的索償。款項已於二零一二年五月二十三日支付。

- (b) 於二零一一年五月十七日，卓越管理（作為原告）於香港對上海華揚賽利實業發展有限公司（「華揚」）發出傳訊令狀（「令狀」），內容有關就華揚欠付卓越管理之逾期貸款人民幣10,000,000元及其應計利息提出之索償（「華揚索償」）。根據卓越管理（作為貸款人）及華揚（作為借款人）於二零零八年九月十日訂立的協議，卓越管理向華揚墊支貸款人民幣10,000,000元。貸款償還日期為二零零八年十月三十日或之前。

於二零一二年六月四日，卓越管理與被告人上海華揚賽利實業發展有限公司經過調解後，訂立和解契約，據此，被告人同意分兩期向卓越管理支付經和解款項人民幣4,500,000元（相當於5,600,000港元），第一期款項人民幣500,000元（相當於600,000港元）須於二零一二年六月十八日或之前支付，而第二期款項人民幣4,000,000元（相當於5,000,000港元）須於二零一二年八月四日或之前支付。第一期款項已於二零一二年六月十四日支付。待收取第二期款項後，卓越管理將簽立在同意下作出的命令，終止法律程序，同時撥回在本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務報表就有關是項索償計提之撥備，金額為4,100,000港元。

本公司董事認為已於綜合財務報表計提充足撥備。

17. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以符合本年度之呈列。董事認為如此重新分類將容許更適當地呈報本集團之事務情況，以及更好地反映交易性質。

董事討論

末期股息

董事會決議不宣派截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息（二零一一年財政年度：無）。

財務表現回顧

營業額

本集團本年度之營業額為6,400,000港元（二零一一年財政年度：4,400,000港元）。本年度之營業額分別包括租金收入2,500,000港元、酒店租金收入3,500,000港元及餐飲（餐飲）收益400,000港元。截至二零一一年三月三十一日止年度並無辦公室出租業務，酒店租金收入及餐飲收益分別為4,000,000港元及400,000港元。

其他盈利

本集團錄得收益淨額32,400,000港元，收益款項主要來自：(1)出售酒店物業；及(2)出售可供出售財務資產。於二零一一年財政年度，有來自出售固定資產之其他收益4,300,000港元。

僱員成本

倘不計及花紅撥備，年內的僱員成本實際由17,200,000港元大幅下跌至13,500,000港元，乃由於管理層持續實施成本控制措施，以及配合本集團重新部署其策略而減少經營活動所致。此外，於二零一一年財政年度，本公司撥回花紅撥備23,600,000港元。於二零一二年財政年度，本公司進一步撥回5,500,000港元。

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企業開支。其他經營開支由去年33,300,000港元大幅減少至本年度的28,300,000港元，主要是由於經常性成本減少，並已被法律及專業費增加所抵銷。

融資成本

於二零一一年財政年度，本集團進一步獲得最終控股公司貸款，融資成本因而於年內由41,300,000港元大幅增加至48,600,000港元。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團於二零一二年三月三十一日之總銀行及現金結餘為125,100,000港元（二零一一年財政年度：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。

於二零一二年三月三十一日，本集團應付最終控股公司之款項及其他貸款合共441,100,000港元（二零一一年財政年度：416,400,000港元）（須於一年內償還）及融資租賃承擔為600,000港元（二零一一年財政年度：600,000港元）（於一年內到期）。

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（包括少數股東權益）計算。於二零一二年三月三十一日，資產負債比率為453.0%（二零一一年財政年度：333.2%）。兩個財政年度之資產負債比率增加主要是由於權益總額較低及得到最終控股公司額外貸款所致。

於年結日後，管理層已獲貸款人同意，延長總額為441,100,000港元的若干短期借貸之還款期超過一年。年內，本集團已收取107,600,000港元，款項來自本集團出售若干酒店物業及可供出售金融資產。

管理層深信，通過執行彼等之計劃，加上得到最終控股公司持續提供財務支援，本集團定可履行債務。

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）整體出售用途。本集團亦繼續致力透過尋求與從事酒店、旅遊及房產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。

展望

中國經濟預期於二零一二年將增長約8%。即使中國的經濟發展有所放緩，惟中國政府已實施一系列扶助政策，支援中小型企業、創業型及創新型企業，譬如信貸援助、稅務寬免及降低投資門檻等，當局亦鼓勵民眾成立小型企業。中小企（尤其是創業型企業）對中型辦公樓的需求不斷增加。根據目前推行的十二五規劃，中國政府將大力發展旅遊業。本集團相信，對經濟型酒店及商用辦公樓租賃及銷售業務的投資，有助本集團把握中國經濟發展的機遇。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之已上市證券

於截至二零一二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。

本集團於截至二零一二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，惟略有偏離，概述如下。

根據《企業管治守則》第A.2.1條，主席及行政總裁（「行政總裁」）之職能應予區分，不應由同一位人士擔任。董事會認為主席及行政總裁目前由拿督林致華擔任，屬於過渡安排，以促成順利交接。在過渡期間，董事會相信由同一人士兼任主席及行政總裁之職務，為本公司提供堅穩一致之領導，從而可有效率及具效益地計劃及執行業務決定及策略。然而，董事會繼續物色適合的人選接替拿督林致華，擔任行政總裁職務。

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。本公司之所有獨立非執行董事（史亞倫^{太平紳士}除外）均有指定任期。按照本公司之組織章程細則第133條，佔全體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，因此董事會認為有充足措施確保本公司企業管治常規不遜於企業管治守則所規定者。

根據組織章程細則第133條，三分之一之董事應輪值退任，而根據第A.4.2條守則，各董事應最少每三年輪值退任一次。鑑於董事會由五名董事組成，且彼等均最少每三年退任一次，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，董事在截至二零一二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。

內部監控檢討

本公司已委聘獨立執業會計師行，就本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之內部監控狀況，進行獨立檢討。獨立檢討結果確定本公司及本集團之內部監控制度完善。獨立檢討亦提出若干推薦建議供本公司參考，以改善其內部監控及效率。

董事會已審閱獨立檢討結果，並經與管理層討論後認為本集團之內部監控制度完善及有效。董事會將繼續因應獨立檢討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天健（香港）會計師事務所有限公司已就本集團截至二零一二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。天健（香港）會計師事務所有限公司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，故此天健（香港）會計師事務所有限公司並無在初步公告作出任何核證。

審核委員會

審核委員會由本公司所有獨立非執行董事組成，全部成員均具備合適的商業、法律、工程及財務經驗與技能，以根據財務匯報良好實務審閱財務報表。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。截至二零一二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

股東周年大會之舉行日期將於稍後時間根據《上市規則》公佈。

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

二零一二年六月二十四日

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