

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)

截至二零一四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」)於截至二零一四年三月三十一日止年度(「二零一四年財政年度」)之經審核綜合財務業績，連同截至二零一三年三月三十一日止年度(「二零一三年財政年度」)之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	2	5,981	6,627
其他盈利	3	38,441	1,619
投資物業重估盈利	10	-	4,085
僱員成本	4	(10,382)	(11,860)
折舊及攤銷		(2,423)	(7,548)
其他經營開支淨額		(26,711)	(14,100)
經營溢利／(虧損)	5	4,906	(21,177)
財務收入		364	458
融資成本		(44,729)	(46,636)
除稅前虧損		(39,459)	(67,355)
稅項支出	6	(1,292)	(5,172)
年內虧損		(40,751)	(72,527)
其他全面收入：			
外幣換算差額		(4,085)	809
物業重估盈利		-	6,968
年內其他全面收入，已扣除稅項		(4,085)	7,777
年內全面虧損總額		(44,836)	(64,750)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
附註		
以下各方應佔年內(虧損)/溢利:		
本公司擁有人	(45,288)	(70,799)
非控股權益	<u>4,537</u>	<u>(1,728)</u>
	<u>(40,751)</u>	<u>(72,527)</u>
以下各方應佔年內全面(虧損)/溢利總額:		
本公司擁有人	(48,315)	(63,231)
非控股權益	<u>3,479</u>	<u>(1,519)</u>
	<u>(44,836)</u>	<u>(64,750)</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>(2.96)</u> 港仙	<u>(4.63)</u> 港仙

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	8	93,040	203,842
土地使用權	9	5,345	51,322
投資物業	10	98,348	128,405
在建工程		174	6,367
可供出售財務資產		1,128	1,128
應收款項、預付款項及按金	11	–	7,243
		<u>198,035</u>	<u>398,307</u>
流動資產			
持作出售資產	12	250,931	87,901
應收款項、預付款項及按金	11	10,955	4,411
銀行結餘及現金		41,277	90,806
		<u>303,163</u>	<u>183,118</u>
流動負債			
應付款項及應計項目	13	69,149	107,347
分類為持作出售之負債	12	51,199	749
借款	14	407,429	448,383
		<u>527,777</u>	<u>556,479</u>
流動負債淨額		<u>(224,614)</u>	<u>(373,361)</u>
總資產減流動負債		<u>(26,579)</u>	<u>24,946</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債	16	13,114	19,803
		<u>13,114</u>	<u>19,803</u>
(負債)／資產淨值		<u><u>(39,693)</u></u>	<u><u>5,143</u></u>
權益			
股本		167,345	15,296
股份溢價		–	152,049
股本及其他法定資本儲備		167,345	167,345
其他儲備		(298,892)	(250,577)
股東虧絀總額		(131,547)	(83,232)
非控股權益		91,854	88,375
權益總額		<u><u>(39,693)</u></u>	<u><u>5,143</u></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頒佈之《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並就重估投資物業及可供出售財務資產作出修訂。除另有指明外，該等財務報表乃以千港元呈列。

於二零一四年三月三十一日，本集團有流動負債淨額224,600,000港元及股東虧絀131,500,000港元。此外，於截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損40,800,000港元及淨經營現金流出25,500,000港元。流動負債中包括應付前最終控股公司VXL Capital Partners Corporation Limited（「VXLCPL」）之貸款407,429,146港元，須於二零一四年十月一日償還。上述狀況顯示存在不明朗因素，可能令本集團繼續按持續基準經營之能力存疑。儘管上文所述，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

為減低本集團之流動資金風險，管理層現正實行多項措施改善現金流量。本集團之策略繼續為將物業發展為酒店或商用辦公樓，供租賃或銷售或（在適當時機下）整體出售，以加強其流動性。年內，本公司與獨立第三方訂立六項股權轉讓協議，出售六間附屬公司之100%股權，總代價為人民幣117,300,000元（相當於約149,000,000港元）。此外，重慶你的客棧酒店管理有限公司（「重慶」）已終止位於重慶市一個酒店物業之收購協議，退回款項人民幣6,800,000元（相當於約8,500,000港元）。於二零一四年三月三十一日，本集團已就上述出售及終止收購收取合計人民幣50,100,000元（相當於約63,200,000港元）。有關出售之餘額人民幣74,000,000元（相當於約94,300,000港元）預期於來年完成出售時收取。於本年度結算日後，本集團已於出售兩間附屬公司完成後從相關買家收取合共人民幣26,000,000元（相當於約32,900,000港元）。

於二零一四年三月六日，本集團當時之最終控股公司VXLCPL訂立買賣協議，出售其於卓越金融有限公司（「本公司」）約69.91%之權益予皇冠置地集團有限公司（「皇冠置地」）。於此項交易完成後，皇冠置地已成為本集團之最終控股公司。

此外，於本年度結算日後，本集團管理層根據現時最終控股公司之指示進行以下活動，以加強本集團之流動性：

- (1) 於二零一四年六月十九日，本公司與配售代理長江證券經紀（香港）有限公司（「長江證券」）訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意按盡力基準安排承配人認購本金總額最多達120,000,000港元之承兌票據。配售事項已於二零一四年六月二十五日完成，集資所得款項淨額為119,316,000港元。承兌票據按年利率3厘計息，為期三年，於二零一七年六月到期償還。
- (2) 於二零一四年六月十九日，本公司與配售代理長江證券訂立另一配售協議，據此，配售代理有條件同意按盡力基準向承配人配售最多300,000,000股配售股份，配售價為0.36港元。於二零一四年六月二十六日，本集團已獲香港聯合交易所有限公司上市委員會批准同意配售股份上市及買賣。於本公佈日期，長江證券現正就完成交易辦理行政手續。配售股份將予籌集之估計所得款項淨額將約為107,375,760港元，而交易預期最遲於二零一四年七月二日完成。
- (3) 於二零一四年六月二十七日，VXLCPL與本公司訂立協議，據此，VXLCPL同意無條件及不可撤回地豁免於二零一四年三月三十一日結欠VXLCPL之部分未償還借貸138,124,765港元。由於獲得豁免，應付VXLCPL之貸款為269,304,381港元，並無進一步利息及其他責任。

就償還269,304,381港元而言，本公司與VXLCPL已訂立託管協議，據此，本公司將於二零一四年七月四日或之前從第(1)及(2)項所述配售安排之所得款項淨額中轉撥220,000,000港元至協定託管賬戶。餘額49,304,381港元亦將於二零一四年八月二十九日或之前轉撥至該託管賬戶。託管賬戶內之所有款項將於二零一四年十月二日發放予VXLCPL。

- (4) 於二零一四年六月二十七日，皇冠置地墊付10,000,000港元予本公司，該筆款項為無抵押及免息。皇冠置地已同意不會於本集團收取上述出售附屬公司之出售所得款項餘額61,400,000港元前要求本公司還款，直至本集團擁有足夠資金應付其營運資金需要為止。

本公司董事已審閱由管理層編製之本集團現金流量預測，當中涵蓋由綜合財務狀況表日期起計十二個月期間。根據現金流量預測，董事認為，經考慮上述舉措後，本集團將具備足夠營運資金以應付其於由綜合財務狀況表日期起計未來十二個月內到期之財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表屬合適。

(a) 以下新訂準則及對準則之修訂於二零一三年四月一日開始之財政年度強制生效：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表呈列
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第7號(修訂本)	財務工具：抵銷資產與負債之披露
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第19號	定額福利計劃

於本年度採納上述新訂及經修訂香港會計準則或香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

- (b) 以下相關香港會計準則、香港財務報告準則、對現有香港財務報告準則之修訂及香港財務報告準則之詮釋已頒佈，並於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間或較後期間強制生效，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第19號（修訂本）	定額福利計劃 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	財務工具：呈列－抵銷財務資產與財務負債 ¹
香港會計準則第36號（修訂本）	非財務資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	財務工具：確認及計量－衍生工具之更替及對沖會計之持續 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 （二零一一年）（修訂本）	投資實體 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第21號	徵稅 ¹
年度改進項目	二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至 二零一三年週期年度改進 ²

¹ 於本集團二零一四年一月一日開始之年度期間生效

² 於本集團二零一四年七月一日開始之年度期間生效

³ 於本集團二零一六年一月一日開始之年度期間生效

⁴ 生效日期待定

本集團將自上述香港財務報告準則、對現有香港財務報告準則之修訂及香港財務報告準則之詮釋開始生效時予以應用。本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對綜合財務報表造成重大影響。

本集團已開始評估採納上述新訂準則以及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綜合財務報表之呈列方式出現重大變動。

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本集團業務組成部分之資源分配作出決策，並供彼等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所載之業務組成部分主要為(i)物業投資；及(ii)酒店營運。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
酒店營運收益	896	3,147
租金收入	<u>5,085</u>	<u>3,480</u>
	<u><u>5,981</u></u>	<u><u>6,627</u></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) 酒店營運分部為從事酒店租賃及餐飲業務；
- (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)項所述者以外之業務，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、土地使用權及在建工程之添置。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溢利／（虧損），並無分配中央行政費用、財務收入、融資成本、投資物業之公平值盈利、出售時解除可供出售財務資產儲備、自可供出售財務資產儲備重新分類之減值虧損及稅項。

截至二零一四年及二零一三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
截至二零一四年					
三月三十一日止年度					
分部收益：					
對外客戶銷售	<u>5,085</u>	<u>896</u>	<u>5,981</u>	<u>-</u>	<u>5,981</u>
分部業績	976	15,344	16,320	(11,414)	4,906
財務收入	18	325	343	21	364
融資成本	<u>(2,081)</u>	<u>(15,364)</u>	<u>(17,445)</u>	<u>(27,284)</u>	<u>(44,729)</u>
除稅前(虧損)/溢利	(1,087)	305	782	(38,677)	(39,459)
稅項	<u>(229)</u>	<u>(1,063)</u>	<u>(1,292)</u>	<u>-</u>	<u>(1,292)</u>
年內(虧損)/溢利	<u>(1,316)</u>	<u>758</u>	<u>2,074</u>	<u>(38,677)</u>	<u>(40,751)</u>
其他分部資料					
折舊及攤銷	157	2,120	2,277	146	2,423
撥回其他應付款項	-	1,814	1,814	-	1,814
撇銷物業、機器及設備	-	2,764	2,764	-	2,764
添置					
—物業、機器及設備	<u>-</u>	<u>1,924</u>	<u>1,924</u>	<u>9</u>	<u>1,933</u>

	物業投資 千港元	酒店營運 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
截至二零一三年					
三月三十一日止年度					
分部收益：					
對外客戶銷售	<u>3,480</u>	<u>3,147</u>	<u>6,627</u>	<u>-</u>	<u>6,627</u>
分部業績	4,972	(22,749)	(17,777)	(3,400)	(21,177)
財務收入	12	184	196	262	458
融資成本	<u>(1,888)</u>	<u>(17,790)</u>	<u>(19,678)</u>	<u>(26,958)</u>	<u>(46,636)</u>
除稅前溢利／(虧損)	3,096	(40,355)	(37,259)	(30,096)	(67,355)
稅項	<u>(5,083)</u>	<u>(4)</u>	<u>(5,087)</u>	<u>(85)</u>	<u>(5,172)</u>
年內虧損	<u>(1,987)</u>	<u>(40,359)</u>	<u>(42,346)</u>	<u>(30,181)</u>	<u>(72,527)</u>
其他分部資料					
折舊及攤銷	277	6,646	6,923	625	7,548
投資物業之公平值盈利	4,085	-	4,085	-	4,085
撥回應收款項撥備	-	-	-	4,100	4,100
撥回其他應付款項	-	1,427	1,427	-	1,427
添置					
—物業、機器及設備	-	53,099	53,099	7	53,106
—在建工程	<u>1,899</u>	<u>-</u>	<u>1,899</u>	<u>-</u>	<u>1,899</u>

附註：

酒店營運分部包括於二零一四年三月三十一日尚未營運之酒店。

有關主要客戶之資料

約2,400,000港元及2,000,000港元(二零一三年財政年度：2,100,000港元及1,000,000港元)之收益分別來自物業投資分部之客戶甲及客戶乙。於二零一四年財政年度及二零一三年財政年度，概無其他單一客戶之貢獻佔本集團收益10%或以上。

於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，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
於二零一四年三月三十一日					
分部資產	165,793	292,420	458,213	1,708	459,921
銀行結餘及現金	<u>1,189</u>	<u>33,441</u>	<u>34,630</u>	<u>6,647</u>	<u>41,277</u>
資產總值	<u>166,982</u>	<u>325,861</u>	<u>492,843</u>	<u>8,355</u>	<u>501,198</u>
分部負債	46,589	85,091	131,680	1,782	133,462
借款	<u>21,754</u>	<u>160,627</u>	<u>182,381</u>	<u>225,048</u>	<u>407,429</u>
負債總額	<u>68,343</u>	<u>245,718</u>	<u>314,061</u>	<u>226,830</u>	<u>540,891</u>
於二零一三年三月三十一日					
分部資產	151,713	336,577	488,290	2,329	490,619
銀行結餘及現金	<u>6,363</u>	<u>61,791</u>	<u>68,154</u>	<u>22,652</u>	<u>90,806</u>
資產總值	<u>158,076</u>	<u>398,368</u>	<u>556,444</u>	<u>24,981</u>	<u>581,425</u>
分部負債	29,457	91,293	120,750	7,149	127,899
借款	<u>19,791</u>	<u>146,128</u>	<u>165,919</u>	<u>282,464</u>	<u>448,383</u>
負債總額	<u>49,248</u>	<u>237,421</u>	<u>286,669</u>	<u>289,613</u>	<u>576,282</u>

本集團於香港及中華人民共和國（「中國」）經營業務。本集團截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度按地區劃分之收益以及於二零一四年及二零一三年三月三十一日按地區劃分之非流動資產如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益		
香港	-	-
中國	<u>5,981</u>	<u>6,627</u>
	<u>5,981</u>	<u>6,627</u>
非流動資產		
香港	8	1,503
中國	<u>198,027</u>	<u>396,804</u>
	<u>198,035</u>	<u>398,307</u>

收益按客戶所在司法權區進行分類，非流動資產按資產所在地進行分類。

3 其他盈利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售附屬公司之盈利	28,530	-
已收終止收購物業之賠償	1,145	-
出售及註銷海外附屬公司之匯兌盈利	6,896	-
其他盈利	56	192
撥回其他應付款項	<u>1,814</u>	<u>1,427</u>
	<u>38,441</u>	<u>1,619</u>

4 僱員成本

下文披露全體僱員之僱員成本，包括全體董事之酬金。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
董事袍金	900	862
薪金及其他短期僱員福利	8,396	9,452
未動用年假撥備／(回撥)	22	(15)
退休金成本－強制性公積金(附註i)	87	92
社會保障成本(附註ii)	977	1,469
	<u>10,382</u>	<u>11,860</u>

附註：

- i 截至二零一四年及二零一三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。

5 經營溢利／(虧損)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
計算經營虧損時已扣除／(計入)：		
法律及專業費	384	479
顧問費	2,274	475
折舊及攤銷	2,423	7,548
核數師酬金	900	833
匯兌盈利淨額	(273)	(1,353)
撥回應收款項撥備	—	(4,100)
撇銷物業、機器及設備	2,764	—
辦公室租金	1,908	1,863
經營租賃應佔直接成本	12	20

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作出撥備（二零一三年財政年度：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。

綜合全面收益表內已扣除之稅項金額指：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項－中國	1,292	7
遞延稅項	—	5,165
	<u>1,292</u>	<u>5,172</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。

	二零一四年	二零一三年
本公司權益持有人應佔年內虧損，千港元	(45,288)	(70,799)
已發行普通股之加權平均數	1,529,600,200	1,529,600,200
每股普通股基本虧損，港仙	<u>(2.96)</u>	<u>(4.63)</u>

- (b) 每股普通股攤薄虧損之計算乃以本公司權益持有人應佔年內虧損及上文計算每股普通股基本虧損使用之相同普通股加權平均數為依據，因為本公司於截至二零一四年三月三十一日及二零一三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						
於二零一三年四月一日	201,909	8,495	6,371	6,188	4,202	227,165
添置	15	–	1,111	26	781	1,933
出售	–	–	(205)	(5)	(1,650)	(1,860)
重新分類為持作出售資產 (附註12)	(114,182)	(1,583)	(5,766)	(5)	(12)	(121,548)
匯兌差額	3,744	132	109	97	62	4,144
於二零一四年三月三十一日	91,486	7,044	1,620	6,301	3,383	109,834
累計折舊						
於二零一三年四月一日	2,552	8,087	6,018	2,841	3,825	23,323
年內開支	–	166	512	505	306	1,489
出售時撥回	–	–	(205)	2,817	(1,430)	1,182
重新分類為持作出售資產 (附註12)	(2,678)	(1,503)	(5,406)	(5)	(11)	(9,603)
匯兌差額	126	124	104	36	13	403
於二零一四年三月三十一日	–	6,874	1,023	6,194	2,703	16,794
賬面淨值						
於二零一四年三月三十一日	91,486	170	597	107	680	93,040
成本						
於二零一二年四月一日	244,442	13,406	6,349	6,140	4,198	274,535
添置	53,058	20	–	28	–	53,106
重新分類為投資物業	(9,831)	–	–	–	–	(9,831)
重新分類為持作出售資產	(86,659)	(4,977)	–	–	–	(91,636)
匯兌差額	899	46	22	20	4	991
於二零一三年三月三十一日	201,909	8,495	6,371	6,188	4,202	227,165
累計折舊						
於二零一二年四月一日	7,350	10,794	4,808	2,159	3,207	28,318
年內開支	1,526	980	1,185	673	617	4,981
重新分類為投資物業	(195)	–	–	–	–	(195)
重新分類為持作出售資產	(6,164)	(3,728)	–	–	–	(9,892)
匯兌差額	35	41	25	9	1	111
於二零一三年三月三十一日	2,552	8,087	6,018	2,841	3,825	23,323
賬面淨值						
於二零一三年三月三十一日	199,357	408	353	3,347	377	203,842

附註：

於截至二零一四年三月三十一日止年度，概無物業、機器及設備（二零一三年財政年度：9,636,000港元）獲重新分類為投資物業。

9 土地使用權

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
成本：		
於四月一日	59,092	73,970
重新分類		
持作出售資產 (附註12)	(53,926)	(6,909)
投資物業	-	(8,057)
匯兌差額	1,771	88
	<u>6,937</u>	<u>59,092</u>
於三月三十一日		
累計攤銷		
於四月一日	7,770	7,061
年內開支	934	2,567
重新分類		
持作出售資產 (附註12)	(7,139)	(998)
投資物業	-	(890)
匯兌差額	27	30
	<u>1,592</u>	<u>7,770</u>
於三月三十一日		
賬面淨值		
於三月三十一日	<u>5,345</u>	<u>51,322</u>

附註：

於截至二零一四年三月三十一日止年度，概無土地使用權（二零一三年財政年度：7,167,000港元）獲重新分類為投資物業。

10 投資物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	128,405	93,758
重新分類自物業、機器及設備	-	10,636
重新分類自土地使用權	-	19,339
重新分類為持作出售資產 (附註12)	(32,405)	-
自損益扣除之款額增加	-	4,085
匯兌差額	2,348	587
於三月三十一日	<u>98,348</u>	<u>128,405</u>

於截至二零一四年三月三十一日止年度，為數32,405,000港元（二零一三年財政年度：無）之投資物業已重新分類為持作出售資產。

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型計量。

(a) 估值基準

於二零一四年三月三十一日，中國投資物業之公平值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）於該日進行之估值作為依據（二零一三年財政年度：相同）。估值乃參考鄰近類似物業交易價格之市場憑證作出。

(b) 租賃安排

根據長期經營租賃租予租戶之投資物業按月支付租金。

11 應收款項、預付款項及按金

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非即期		
收購酒店物業之按金	—	7,243
	—	7,243
即期		
貿易應收賬款	—	107
其他應收款項	3,534	2,851
其他預付款項及按金	7,421	1,453
	10,955	4,411
	10,955	11,654

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介乎零至九十日之信貸期。於二零一四年三月三十一日，概無貿易應收賬款（二零一三年財政年度：賬齡在兩個月內及並未逾期），亦無應收款項、預付款項及按金出現減值（二零一三年財政年度：無）。

12 分類為持作出售之持作出售資產及負債

於二零一三年十月十七日、二零一三年十二月十九日及二零一四年一月二十二日，你的客棧與三名獨立第三方訂立股權轉讓協議，出售於通化、武漢及井岡山之股權，代價分別為人民幣19,000,000元（相當於約23,900,000港元）、人民幣14,100,000元（相當於約18,000,000港元）及人民幣50,000,000元（相當於約64,000,000港元）。總代價中約人民幣74,000,000元（相當於約94,300,000港元）於二零一四年三月三十一日尚未收取。

於二零一三年七月四日，本公司、你的客棧與你的客棧酒店控股有限公司（「你的客棧控股」）一名主要股東訂立資產置換協議，據此，本公司同意收購，而該主要股東同意出售你的客棧控股股份。你的客棧控股股份之應付代價由你的客棧以轉讓你的客棧（西安）酒店管理有限公司（「西安」）之100%股權之方式向該主要股東支付。你的客棧並無向該主要股東支付現金，反之亦然。

酒店物業及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」。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產		
於四月一日	87,901	—
重新分類自物業、機器及設備 (附註8)	111,945	81,744
重新分類自土地使用權 (附註9)	46,787	5,911
重新分類自投資物業 (附註10)	32,405	—
重新分類自其他資產	42,700	—
出售附屬公司	(71,640)	—
匯兌差額	833	246
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日	250,931	87,901
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
負債		
於四月一日	749	—
重新分類自應付款項及應計項目	85,910	749
重新分類自遞延所得稅負債	7,072	—
出售附屬公司	(42,149)	—
匯兌差額	(383)	—
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日	51,199	749
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

13 應付款項及應計項目

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付賬款	-	133
應付物業收購成本	1,640	1,604
收購酒店物業之應計費用	6,547	30,450
其他應付款項及應計項目	15,262	17,850
已收出售附屬公司股權之按金	45,700	57,310
	<u>69,149</u>	<u>107,347</u>

於二零一四年三月三十一日，概無貿易應付賬款（二零一三年財政年度：77,000港元之賬齡為一個月內，56,000港元之賬齡為一至三個月內）。

14 借款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
VXL Capital Partners Corporation之貸款(附註a)	407,429	-
應付最終控股公司款項	-	448,383
	<u>407,429</u>	<u>448,383</u>

附註a：VXLCPL已訂立日期為二零一四年三月六日之買賣協議，出售本公司已發行股本總額約69.91%予皇冠置地集團有限公司。皇冠置地集團有限公司已成為最終控股公司。

根據於二零一四年六月二十七日與VXLCPL訂立之書面協議，VXLCPL同意無條件豁免部分借貸，令借貸額由於二零一四年三月三十一日之407,400,000港元減少至269,300,000港元。

15 關聯方交易

年內與關聯方進行之交易載列如下。

(a) 利息開支

年內，本集團就附註14所披露之貸款應付予VXLCPL之利息開支為44,700,000港元（二零一三年財政年度：42,800,000港元）。

應付VXLCPL款項按固定利率計息、屬無抵押及須於二零一四年十月一日償還。

(b) 主要管理層酬金

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
董事袍金	-	-
薪金及其他短期僱員福利	2,729	2,318
退休金成本－強制性公積金	15	15
	<u>2,744</u>	<u>2,333</u>

16 遞延稅項資產及負債

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
遞延所得稅資產	2	2
遞延所得稅負債	<u>(13,116)</u>	<u>(19,805)</u>
	<u>(13,114)</u>	<u>(19,803)</u>

17 出售附屬公司

- (a) 於二零一三年五月三十一日，你的客棧訂立出售協議，以現金代價人民幣24,900,000元（相當於約31,300,000港元）出售襄樊（一間酒店）之100%股權予一名獨立第三方。該項交易已於二零一三年七月三日完成。本集團分佔襄樊於出售日期之資產淨值如下：

千港元

所出售之資產淨值：

物業、機器及設備	24,878
土地使用權	3,013
應收款項、預付款項及按金	38
銀行結餘及現金	4
應付款項及應計項目	<u>(18,759)</u>
資產淨值總額	<u>9,174</u>
出售一間附屬公司之盈利	
已收及應收之代價	31,323
所出售之資產淨值	(9,174)
出售於附屬公司權益之專業成本	<u>(2,943)</u>
出售之除稅前盈利	19,206
減：稅項	<u>(432)</u>
出售之除稅後盈利	<u>18,774</u>
出售產生之現金流入淨額：	
年內已收之代價	31,323
年內有關出售於附屬公司權益之專業成本	(2,943)
年內所出售之銀行結餘及現金	<u>(4)</u>
	<u><u>28,376</u></u>

- (b) 於二零一三年二月八日，你的客棧訂立出售協議，以現金代價人民幣15,100,000元（相當於約19,100,000港元）出售吐魯番（一間酒店）之100%股權予一名獨立第三方。該項交易已於二零一三年七月一日完成。本集團分佔吐魯番於出售日期之資產淨值如下：

千港元

所出售之資產淨值：

物業、機器及設備	13,579
土地使用權	1,386
應收款項、預付款項及按金	16,857
在建工程	97
銀行結餘及現金	5
應付款項及應計項目	<u>(20,431)</u>
資產淨值總額	<u>11,493</u>
出售一間附屬公司之盈利	
已收及應收之代價	19,092
所出售之資產淨值	(11,493)
出售於附屬公司權益之專業成本	<u>(610)</u>
出售之除稅前盈利	6,989
減：稅項	<u>(267)</u>
出售之除稅後盈利	<u>6,722</u>
出售產生之現金流入淨額：	
過往年度已收之代價	19,092
過往年度有關出售於附屬公司權益之專業成本	(610)
過往年度所出售分類為「持作出售資產」之銀行結餘及現金	<u>(5)</u>
	<u><u>18,477</u></u>

- (c) 於二零一三年五月三十一日，你的客棧訂立出售協議，以現金代價人民幣9,300,000元（相當於約11,700,000港元）出售布爾津（一間酒店）之100%股權予一名獨立第三方。該項交易已於二零一四年二月二十四日完成。本集團分佔布爾津於出售日期之資產淨值如下：

千港元

所出售之資產淨值：

物業、機器及設備	10,215
土地使用權	1,568
應付款項及應計項目	<u>(2,959)</u>
資產淨值總額	<u>8,824</u>
出售一間附屬公司之盈利	
已收及應收之代價	11,801
所出售之資產淨值	(8,824)
出售於附屬公司權益之專業成本	<u>(642)</u>
出售之除稅前盈利	2,335
減：稅項	<u>—</u>
出售之除稅後盈利	<u>2,335</u>
出售產生之現金流入淨額：	
年內已收之代價	11,801
年內有關出售於附屬公司權益之專業成本	<u>(642)</u>
	<u><u>11,159</u></u>

董事討論

末期股息

董事會決議不宣派截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息（二零一三年財政年度：無）。

財務表現回顧

營業額

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之營業額為6,000,000港元（二零一三年財政年度：6,600,000港元）。本年度之營業額包括租金收入5,100,000港元、酒店租金收入800,000港元及餐飲收益100,000港元。上一個財政年度之租金收入、酒店租金收入及餐飲收益分別為3,500,000港元、2,700,000港元及400,000港元。酒店租金收入及餐飲收益因二零一三年五月出售位於河北省襄樊之酒店而大幅減少。

僱員成本

僱員成本於年內由11,900,000港元減少至10,400,000港元，乃由於管理層實施成本控制措施，及配合本集團重新部署其策略而減少經營活動所致。

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14,100,000港元大幅增加至本年度26,700,000港元，主要是由於去年撥回壞賬撥備4,100,000港元、本年度撇銷物業、廠房及設備2,800,000港元及產生更多企業開支所致。

融資成本

融資成本由46,600,000港元減少至44,700,000港元，主要是由於年內全數償還一筆貸款所致。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團於二零一四年三月三十一日之總銀行及現金結餘為41,300,000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。

於二零一四年三月三十一日，本集團應付VXLCPL之款項合共為407,400,000港元，須於一年內償還。

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。於二零一四年三月三十一日，本集團處於權益虧絀情況（二零一三年財政年度之資產負債比率：6,952.7%）。年內，本集團已收取合共93,400,000港元，款項來自出售若干附屬公司及收回債務。

於本年度結算日後，本集團已完成出售兩間附屬公司，並從各買家收取合共人民幣26,000,000元（相當於約32,900,000港元）。

本公司已經與長江證券經紀（香港）有限公司（「長江證券」）訂立兩份配售協議，以集資約226,700,000港元。此外，本公司亦與VXLCPL訂立一份協議，VXLCPL同意無條件豁免部分未償還貸款，使結餘由二零一四年三月三十一日之407,400,000港元減少至269,300,000港元。按照本集團之現金流量預測，並計及上述舉措，董事相信，本集團將具備足夠現金流量應付其到期負債及債務，並讓本集團於可見將來持續經營業務。

業務模式及企業策略

本集團於中國從事酒店及物業投資業務。本集團之策略為將物業發展為經濟型酒店或商用辦公樓，供租賃或銷售或（在適當時機下）整體出售。新管理層將全面檢討本集團業務，按需要採納新的投資策略，以回應瞬息萬變之市場趨勢，並把握合適機會，分散投資組合。

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團合共約有四十五名（二零一三年財政年度：八十五名）僱員，包括執行董事。本集團執行董事與高級管理人員之薪酬政策及福利，由RQN委員會決定；而其他僱員之薪酬政策及福利則由行政總裁檢討及批准。本集團給予僱員之薪酬乃根據業內慣例及個別表現而定。本集團亦向其僱員及執行董事提供酌情花紅、醫療保險及定額供款退休計劃，並設有購股權計劃。

控制權變動及強制性現金收購建議

於二零一四年三月六日，VXL Capital Partners Corporation Limited（「VXLCPL」，本公司之控股股東，並由董事會主席兼執行董事拿督林致華（「林拿督」）全資持有之公司）及Huge More Limited（「Huge More」，VXLCPL之全資附屬公司）（作為賣方）與皇冠置地集團有限公司（「皇冠置地」）（作為買方）訂立買賣協議，據此，VXLCPL及Huge More同意出售而皇冠置地同意收購合共1,069,308,000股本公司普通股（「股份」），相當於本公司已發行股本總數約69.91%。完成已於簽訂買賣協議當日同時落實，而皇冠置地成為控股股東。根據《香港公司收購及合併守則》，皇冠置地須就收購本公司之全部已發行股份（不包括皇冠置地及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之該等股份）提出無條件強制性現金收購建議。收購建議已於二零一四年五月二十六日截止。經作出一切合理查詢後據本公司所深知及確信，於二零一四年五月二十六日，皇冠置地持有1,069,318,000股本公司股份，相當於本公司全部已發行股本約69.91%。因此，本公司已遵守適用上市規則之公眾持股量規定。

建議更改公司名稱

董事會建議將本公司名稱由「VXL Capital Limited卓越金融有限公司」更改為「Crown International Corporation Limited皇冠環球集團有限公司」，惟須待股東於本公司股東特別大會上批准，以及香港公司註冊處處長批准。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之已上市證券

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司並無贖回任何其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之股份，且本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售其股份。

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，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。

本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度內，一直應用聯交所證券上市規則（「《上市規則》」）附錄十四所載《企業管治常規守則》（「《企業管治守則》」）之原則並遵從所有守則條文，惟有下述稍有偏離之情況。

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。本公司全體獨立非執行董事（史亞倫先生太平紳士除外）均以特定任期委任。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。根據本公司之《組織章程細則》，三分之一的董事須於各股東週年大會上輪值退任及重選。因此，董事會認為鑑於各董事每三年退任一次，實質上已達成《企業管治守則》所載之相同目標。

根據《企業管治守則》第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。但董事會主席拿督林致華因海外公務而未能出席於二零一三年九月四日舉行之股東週年大會。

附註：於二零一四年五月二十七日，拿督林致華已辭任執行董事，而史亞倫先生太平紳士已辭任獨立非執行董事。

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（「證券守則」），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。經本公司向所有董事作出特定查詢，董事在截至二零一四年三月三十一日止年度內進行證券交易時已遵守證券守則。

內部監控檢討

本公司已委聘獨立執業會計師行，就本集團截至二零一四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及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羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一四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。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，故此羅兵咸永道會計師事務所並無對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，全部董事均具備合適的銀行、商業及財務經驗與技能，以根據財務匯報良規審閱財務報表。審核委員會由龍濤先生擔任主席，其餘兩名成員為任國華先生及陳放先生。截至二零一四年三月三十一日止年度之財務業績已由審核委員會審閱。

俞漢度先生、史亞倫先生 *太平紳士* 及蘇應沛先生於二零一四年五月二十七日辭任獨立非執行董事後，彼等於同日不再為審核委員會成員。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零一四年九月十七日舉行，而相關通告將於適當時候按照《上市規則》規定之方式登載及寄發予股東。

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
黃海堅

香港，二零一四年六月三十日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：黃海堅先生（主席）及廖品綜先生（集團行政總裁兼集團財務總監）

非執行董事：劉紅深先生及孟金龍先生

獨立非執行董事：龍濤先生、任國華先生及陳放先生