

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)

截至二零一三年九月三十日止六個月之中期業績公告

卓越金融有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）謹此提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）於截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績，連同有關比較數字。

簡明綜合全面收益表（未經審核）

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	3,123	3,096
其他盈利淨額		28,329	1,551
投資物業重估盈利		–	245
僱員成本		(5,099)	(6,067)
其他經營開支淨額		(11,632)	(11,955)
經營溢利／（虧損）	4	14,721	(13,130)
財務收入		178	287
融資成本		(23,054)	(24,030)
除稅前虧損		(8,155)	(36,873)
稅項支出	5	(1,391)	(86)
期內虧損		(9,546)	(36,959)

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
附註	千港元	千港元
其他全面收入：		
外幣換算差額	3,200	(2,647)
重估增值引致之遞延稅項	-	(4,167)
物業重估盈利	-	13,016
	<u>3,200</u>	<u>6,202</u>
期內其他全面收入，已扣除稅項		
	<u>3,200</u>	<u>6,202</u>
期內全面虧損總額	<u>(6,346)</u>	<u>(30,757)</u>
以下各方應佔期內虧損：		
本公司擁有人	(14,558)	(36,959)
非控股權益	5,012	-
	<u>(9,546)</u>	<u>(36,959)</u>
以下各方應佔期內全面虧損總額：		
本公司擁有人	(12,188)	(30,757)
非控股權益	5,842	-
	<u>(6,346)</u>	<u>(30,757)</u>
本公司權益持有人應佔期內虧損之		
每股普通股基本及攤薄虧損	6 <u>(0.95)港仙</u>	<u>(2.42)港仙</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年九月三十日

	附註	(未經審核) 二零一三年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一三年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	120,855	203,842
土地使用權	7	21,534	51,322
投資物業	8	98,373	128,405
在建工程		172	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	10	–	7,243
		<u>242,062</u>	<u>398,307</u>
流動資產			
持作出售資產	9	203,068	87,901
應收款項、預付款項及按金	10	2,720	4,411
銀行結餘及現金		132,182	90,806
		<u>337,970</u>	<u>183,118</u>
流動負債			
應付款項及應計項目	11	63,414	107,347
分類為持作出售之負債	9	26,603	749
借款	12	471,048	448,383
		<u>561,065</u>	<u>556,479</u>
流動負債淨額		<u>(223,095)</u>	<u>(373,361)</u>
總資產減流動負債		<u>18,967</u>	<u>24,946</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債	13	20,170	19,803
		<u>20,170</u>	<u>19,803</u>
(負債)／資產淨值		<u>(1,203)</u>	<u>5,143</u>
權益			
股本		15,296	15,296
儲備		(110,716)	(98,528)
股東虧絀總額		(95,420)	(83,232)
非控股權益		94,217	88,375
權益總額		<u>(1,203)</u>	<u>5,143</u>

附註

1 編製基準

此等截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料乃根據《香港會計準則》（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

此等未經審核簡明綜合財務資料應與根據《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製之截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表一併參閱。

此等未經審核簡明綜合財務資料乃根據歷史成本法編製，並就重估可供出售財務資產及投資物業作出修訂。

於截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損9,500,000港元（二零一二年：37,000,000港元）。於二零一三年九月三十日，本集團有流動負債淨額223,100,000港元（二零一三年三月三十一日：373,400,000港元）及股東虧絀95,400,000港元（二零一三年三月三十一日：83,200,000港元）。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，簡明綜合財務資料乃按持續經營基準編製。其流動負債主要包括短期借款、就股本出售自買家收取之代價。於本期間結束後，管理層已於二零一三年十月二十九日獲得最終控股公司VXL Capital Partners Corporation Limited（「VXLCPL」）之同意，將合共471,000,000港元之若干短期借貸之償還延後至二零一四年十月一日。於二零一三年十月十七日，本集團訂立一份協議以出售一間附屬公司，此舉將為本集團產生現金約27,000,000港元。此外，本集團一直尋求投資機會及考慮變現對本集團而言屬最適合及有利可圖之若干資產。管理層有信心本集團能夠於其債務到期時償付債務。再者，VXLCPL已確認其擬向本集團提供足夠財務支持，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資料屬適當。

2 主要會計政策

所應用之會計政策與截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表所應用者一致，惟本集團已採納以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的於二零一三年四月一日或之後開始之財政期間強制執行之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－抵銷財務資產與財務負債
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
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收入項目
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
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
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡性指引
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期年度改進

採納上述新訂及經修訂準則及詮釋對本集團於本報告中所呈列之所有期間之財務狀況並無重大影響。

以下為已頒佈但於二零一三年四月一日開始之財政年度尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷財務資產與財務負債
香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港財務報告準則第27號之 修訂（二零一一年）	投資實體
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則 第9號（修訂本）	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡性披露
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
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具的更替及對沖會計之持續
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第21號	徵稅

截至二零一三年九月三十日止六個月的所得稅乃使用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

3 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)酒店營運及(ii)物業投資。

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（「餐飲」）；
- (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（附註8）、物業、機器及設備及土地使用權（附註7）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。

3 營業額及分部資料(續)

截至二零一三年及二零一二年九月三十日止六個月，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	酒店營運 ^{附註}	可報告分部 總額	未分配項目	本集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一三年九月三十日止六個月					
分部收益：					
對外客戶銷售	<u>2,495</u>	<u>628</u>	<u>3,123</u>	<u>-</u>	<u>3,123</u>
分部業績	2,196	17,566	19,762	(5,041)	14,721
財務收入	7	160	167	11	178
融資成本	<u>(1,001)</u>	<u>(10,777)</u>	<u>(11,778)</u>	<u>(11,276)</u>	<u>(23,054)</u>
除稅前溢利／(虧損)	1,202	6,949	8,151	(16,306)	(8,155)
稅項	<u>(2)</u>	<u>(1,389)</u>	<u>(1,391)</u>	<u>-</u>	<u>(1,391)</u>
期內溢利／(虧損)	<u>1,200</u>	<u>5,560</u>	<u>6,760</u>	<u>(16,306)</u>	<u>(9,546)</u>
其他分部資料					
折舊及攤銷	49	2,308	2,357	129	2,486
撥回其他應付款項	892	-	892	-	892
添置					
—物業、機器及設備	<u>883</u>	<u>807</u>	<u>1,690</u>	<u>-</u>	<u>1,690</u>

附註：

酒店營運分部包括於二零一三年九月三十日並無營運之酒店。

3 營業額及分部資料(續)

	物業投資 千港元	酒店營運 ^{附註} 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
截至二零一二年九月三十日止六個月					
分部收益：					
對外客戶銷售	<u>1,520</u>	<u>1,576</u>	<u>3,096</u>	<u>-</u>	<u>3,096</u>
分部業績	1,061	(13,630)	(12,569)	(561)	(13,130)
財務收入	4	82	86	201	287
融資成本	<u>(922)</u>	<u>(9,935)</u>	<u>(10,857)</u>	<u>(13,173)</u>	<u>(24,030)</u>
除稅前溢利／(虧損)	143	(23,483)	(23,340)	(13,533)	(36,873)
稅項	<u>(84)</u>	<u>(2)</u>	<u>(86)</u>	<u>-</u>	<u>(86)</u>
期內溢利／(虧損)	<u>59</u>	<u>(23,485)</u>	<u>(23,426)</u>	<u>(13,533)</u>	<u>(36,959)</u>
其他分部資料					
折舊及攤銷	46	3,250	3,296	395	3,691
投資物業之公平值盈利	245	-	245	-	245
應收款項、預付款項及 按金減值撥備	-	1,408	1,408	-	1,408
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	-	49,757	49,757	7	49,764
—在建工程	<u>499</u>	<u>-</u>	<u>499</u>	<u>-</u>	<u>499</u>

附註：

酒店營運分部包括於二零一二年九月三十日並無營運之酒店。

3 營業額及分部資料(續)

於二零一三年九月三十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
於二零一三年九月三十日					
分部資產	154,745	290,030	444,775	3,075	447,850
銀行結餘及現金	<u>11,559</u>	<u>104,958</u>	<u>116,517</u>	<u>15,665</u>	<u>132,182</u>
資產總值	<u><u>166,304</u></u>	<u><u>394,988</u></u>	<u><u>561,292</u></u>	<u><u>18,740</u></u>	<u><u>580,032</u></u>
分部負債	30,182	73,068	103,250	6,937	110,187
應付最終控股公司款項	<u>20,792</u>	<u>153,521</u>	<u>174,313</u>	<u>296,735</u>	<u>471,048</u>
負債總額	<u><u>50,974</u></u>	<u><u>226,589</u></u>	<u><u>277,563</u></u>	<u><u>303,672</u></u>	<u><u>581,235</u></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><u>158,076</u></u>	<u><u>398,368</u></u>	<u><u>556,444</u></u>	<u><u>24,981</u></u>	<u><u>581,425</u></u>
分部負債	29,457	91,293	120,750	7,149	127,899
應付最終控股公司款項	<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><u>49,248</u></u>	<u><u>237,421</u></u>	<u><u>286,669</u></u>	<u><u>289,613</u></u>	<u><u>576,282</u></u>

3 營業額及分部資料(續)

按地區劃分之分部資料之額外披露列示於下文：

本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)經營業務。本集團截至二零一三年及二零一二年九月三十日止六個月按地區劃分之收益以及於二零一三年九月三十日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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益		
香港	-	-
中國	<u>3,123</u>	<u>3,096</u>
	<u>3,123</u>	<u>3,096</u>
	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
香港	1,150	1,503
中國	<u>240,912</u>	<u>396,804</u>
	<u>242,062</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。

4 經營溢利／（虧損）

截至九月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
千港元 千港元

計算經營溢利／（虧損）時已扣除／（計入）：

法律及專業費	-	393
顧問費	1,099	390
出售附屬公司盈利（附註14）	(26,195)	-
轉讓物業權益盈利	-	(1,079)
折舊及攤銷	2,486	3,691
投資物業之公平值盈利	-	245
出售物業、機器及設備盈利	(80)	-
應收款項、預付款項及按金減值撥備	-	1,408
撥回應收款項撥備	-	(4,100)
撥回其他應付款項	(892)	(1,427)
匯兌盈利淨額	(543)	(138)
辦公室租金	963	884

5 稅項

由於本集團於本期間並無應課稅溢利，故於期內並無就香港利得稅作出撥備（截至二零一二年九月三十日止六個月期間：無）。中國溢利之稅項已根據中國之稅率就估計之期內應課稅溢利計算。

透過銷售收回之已增值投資物業之公平值盈利之遞延所得稅撥備乃根據相關中國稅務法例及法規所載之規定作出撥備。

5 稅項 (續)

簡明綜合全面收益表內已扣除之稅項金額指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項－中國	1,391	2
遞延稅項	<u>-</u>	<u>84</u>
	<u>1,391</u>	<u>86</u>

6 本公司權益持有人應佔期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期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。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
本公司權益持有人應佔期內虧損，千港元	(14,558)	(36,959)
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>(0.95)</u>	<u>(2.42)</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期內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，因為本公司於截至二零一三年及二零一二年九月三十日止兩個期間內沒有源於購股權之任何攤薄潛在普通股。

7 物業、機器及設備及土地使用權

	物業、機器及 設備 千港元	土地使用權 千港元
截至二零一三年九月三十日止六個月		
於二零一三年四月一日之期初賬面淨值	203,842	51,322
添置	1,690	-
出售	(223)	-
折舊及攤銷	(1,641)	(845)
重新分類為持作出售資產 (附註9)	(86,833)	(30,732)
匯兌差額	4,020	1,789
	<u>120,855</u>	<u>21,534</u>
於二零一三年九月三十日之期終賬面淨值		
截至二零一二年九月三十日止六個月		
於二零一二年四月一日之期初賬面淨值	246,217	66,909
添置	49,764	-
折舊及攤銷	(2,760)	(931)
重新分類為投資物業 (附註8)	(9,636)	(7,184)
匯兌差額	(2,158)	(585)
	<u>281,427</u>	<u>58,209</u>
於二零一二年九月三十日之期終賬面淨值		

8 投資物業

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於期初	128,405	93,758
自物業、機器及設備重新分類 (附註7)	-	9,636
自土地使用權重新分類 (附註7)	-	7,184
重新分類為持作出售之資產 (附註9)	(32,413)	-
在損益計入之款額增加	-	245
在其他全面收入計入之款額增加	-	13,016
匯兌差額	2,381	(826)
	<u>98,373</u>	<u>123,013</u>
於期末		

9 持作出售資產及分類為持作出售負債

	千港元
資產	
於二零一三年四月一日	87,901
出售附屬公司 (附註14)	(42,627)
自物業、機器及設備重新分類 (附註7)	86,833
自土地使用權重新分類 (附註7)	30,732
自投資物業重新分類 (附註8)	32,413
自在建工程重新分類	4,367
自其他流動資產重新分類	2,610
匯兌差額	839
	<hr/>
於二零一三年九月三十日	<u>203,068</u>
負債	
於二零一三年四月一日	749
出售附屬公司 (附註14)	(749)
自應付款項及應計項目重新分類	26,603
	<hr/>
於二零一三年九月三十日	<u>26,603</u>

持作出售資產及分類為持作出售負債之添置主要指如下：

- (i) 於二零一三年七月四日，本公司、你的客棧酒店有限公司（「你的客棧」）及Fortune Sea Group Limited（「FSG」）訂立資產置換協議，據此，本公司有條件同意收購，而FSG有條件同意出售你的客棧酒店有限公司（「你的客棧」）之股份。你的客棧股份之應付代價將以轉讓你的客棧（西安）酒店管理有限公司（「西安」）之股份之方式向FSG支付。因此，西安之資產及負債均於二零一三年九月三十日分類為持作出售。
- (ii) 於二零一三年十月十七日，本公司間接全資附屬公司你的客棧與一名獨立第三方訂立協議以出售你的客棧（通化）酒店管理有限公司（「你的客棧（通化）」）之股權，代價為人民幣19,000,000元（相當於約23,900,000港元）。於完成股權轉讓時，出售之估計收益約6,900,000港元。

10 應收款項、預付款項及按金

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
非即期		
收購酒店物業之按金	—	7,243
即期		
貿易應收賬款	—	107
其他應收款項	1,932	2,851
其他預付款項及按金	788	1,453
	<u>2,720</u>	<u>4,411</u>
	<u>2,720</u>	<u>11,654</u>

附註： 貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
一至三個月	—	107

11 應付款項及應計項目

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
貿易應付賬款	—	133
應付物業收購成本	1,570	1,604
收購酒店物業之應計費用	8,441	30,450
其他應付款項及應計項目	7,894	17,850
已收出售附屬公司股權之按金	45,509	57,310
	<u>63,414</u>	<u>107,347</u>

12 借款

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
應付最終控股公司款項	<u>471,048</u>	<u>448,383</u>

應付最終控股公司款項之實際利率為10%（二零一三年三月三十一日：10%）。

根據於報告期末後與VXLCPL訂立之日期為二零一三年十月二十九日之書面協議，應付最終控股公司之貸款471,000,000港元之償還日期已延後至二零一四年十月一日。

13 遞延所得稅資產及負債

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 三月三十一日 千港元
遞延所得稅資產	2	2
遞延所得稅負債	<u>(20,172)</u>	<u>(19,805)</u>
	<u>(20,170)</u>	<u>(19,803)</u>

14 出售附屬公司

	二零一三年 九月三十日 千港元
出售之除稅前收益：	
襄樊	19,206
吐魯番	<u>6,989</u>
	<u>26,195</u>

14 出售附屬公司(續)

- (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）出售其全資附屬公司你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司（「襄樊」）之100%股權予一名獨立第三方。該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完成日期之淨資產如下：

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 9,174

出售一間附屬公司之收益

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>

出售之除稅前收益

減：稅項	<u>(432)</u>
------	--------------

出售之除稅後收益

18,774

出售產生之現金流入淨額：

已收及應收之代價	31,323
有關出售於附屬公司權益之專業成本	(2,943)
已付稅項	(432)
所出售之銀行結餘及現金	<u>(4)</u>

27,944

14 出售附屬公司(續)

- (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）出售其全資附屬公司你的客棧（吐魯番地區）有限公司（「吐魯番」）之100%股權予一名獨立第三方。該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完成日期之淨資產如下：

	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><u>11,493</u></u>
出售一間附屬公司之收益：	
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>
出售之除稅前收益	6,989
減：稅項	<u>(267)</u>
出售之除稅後收益	<u><u>6,722</u></u>
出售產生之現金流入淨額：	
已收及應收之代價	19,092
有關出售於附屬公司權益之專業成本	(610)
已付稅項	(267)
所出售之銀行結餘及現金	<u>(5)</u>
	<u><u>18,210</u></u>

管理層評析

財務表現回顧

中期股息

董事會決議不宣派截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：無）。

營業額

本集團於截至二零一三年九月三十日止六個月期間之營業額為3,100,000港元（二零一二年：3,100,000港元），包括租金收入、酒店租金收入及餐飲收益。該等收益源自本集團於遼寧省營口市及湖北省武漢市從事的租賃業務，以及於湖北省襄樊市經營之酒店業務。酒店租金收入及餐飲收益因於二零一三年五月三十一日出售酒店而減少900,000港元。本集團於本期間錄得租金收入2,500,000港元。

其他盈利

本集團錄得收益淨額28,300,000港元（二零一二年：1,600,000港元），包括變現完成出售兩間附屬公司之收益26,200,000港元、因終止收購重慶一間酒店物業所收取之賠償金1,100,000港元、撥回其他應付款項撥備及其他雜項收益1,000,000港元。

僱員成本

僱員成本於期內減少1,000,000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

於回顧期間，其他經營開支維持於去年同期水平。該等成本主要包括租金及差餉、折舊及公用開支。管理層將繼續推行措施以控制及／或減少該等成本。

融資成本

期內，融資成本略為減少1,000,000港元，原因為於二零一三年二月全數償還一筆貸款及於二零一二年十一月一日將優先股轉換為普通股。

除稅後虧損淨額

本集團錄得除稅後虧損淨額9,500,000港元（二零一二年：37,000,000港元）。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團於二零一三年九月三十日之總銀行及現金結餘為132,100,000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。

於報告日期後，應付最終控股公司之款項471,000,000港元之償還日期已延後至二零一四年十月一日。

於二零一三年十月十七日，本集團成功出售於附屬公司你的客棧（通化）之100%股權，代價為人民幣19,000,000元（相當於約23,900,000港元）。加上得到主要股東持續提供財務支援，管理層深信本集團能應付其債務。

於二零一三年九月三十日，本集團錄得股東虧絀合共95,400,000港元。董事會現正考慮多項可改善現況之建議。

報告期後事項

於二零一三年十月十七日，你的客棧與一名個別第三方訂立股權轉讓協議，出售所持你的客棧（通化）之100%權益，代價為人民幣19,000,000元（相當於約23,900,000港元）。出售之估計盈利約為人民幣5,500,000元（相當於約6,900,000港元）。

於報告日期後，應付最終控股公司之款項471,000,000港元之償還日期已延後至二零一四年十月一日。

業務回顧及企業發展

本集團目前擁有之物業組合中共有9項物業，本集團秉承其一貫策略，將該等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。本集團於遼寧省營口市及湖北省武漢市之租賃業務於截至二零一三年九月三十日止期間分別貢獻總收益1,200,000港元及1,300,000港元。於本期間結算日後，本集團現正與一名潛在出租人磋商以出租位於營口之物業之餘下樓層。

展望

中國政府致力增加內需、刺激消費增長，且不斷支持旅遊業發展。本集團預期中國經濟發展將繼續向好，投資環境將不斷改善，有助本集團按既定策略發展。與此同時，本集團將繼續關注中國旅遊及房地產市場情況，務求爭取更佳投資回報。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之已上市證券

於截至二零一三年九月三十日止六個月，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。

本集團於截至二零一三年九月三十日止六個月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《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之原則並遵從守則條文，惟有下述偏離之情況：

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，並須膺選連任。本公司之所有非執行董事（史亞倫先生太平紳士除外）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週年大會上輪值退任，並須膺選連任。因此，董事會認為各董事每三年退任一次，實質上達成《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，董事會主席須出席股東週年大會。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。

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，董事確認彼等在截至二零一三年九月三十日止六個月內進行證券交易時已遵守標準守則。

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先生*太平紳士*及蘇應沛先生。截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核中期業績已由審核委員會及獨立核數師審閱。

承董事會命
卓越金融有限公司
主席
拿督林致華

二零一三年十一月十三日

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：

史亞倫先生*太平紳士*

俞漢度先生

蘇應沛先生