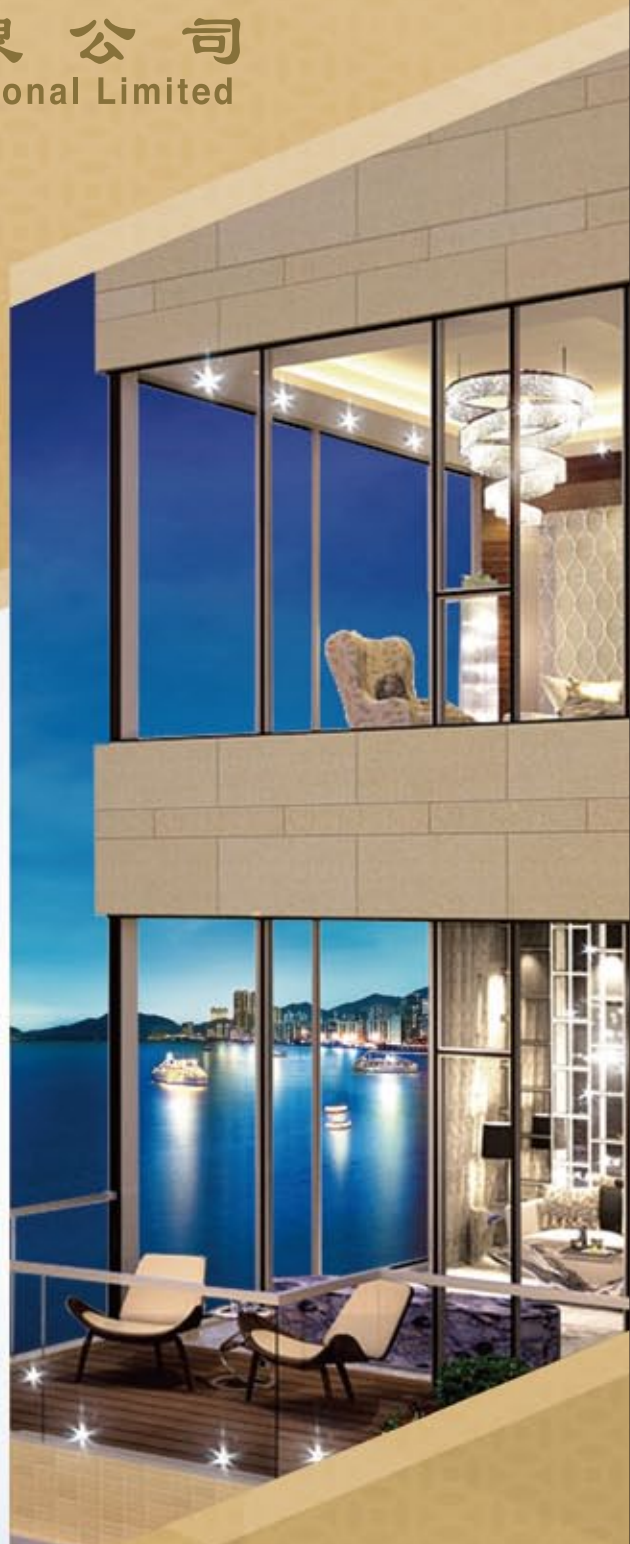




# 遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

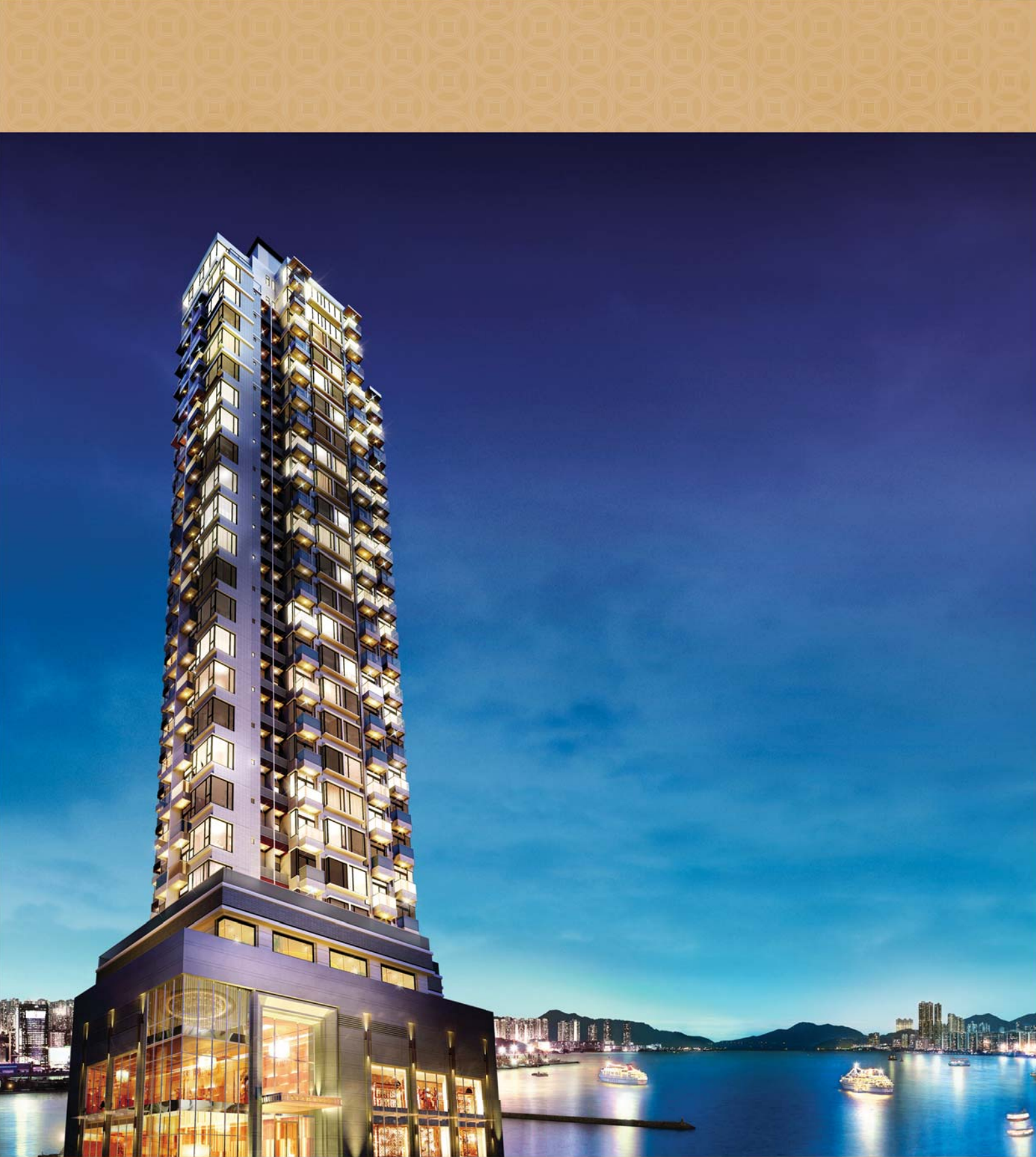
Stock Code 股份代號 : 035



# 2012

年報  
Annual Report





寶御 香港





# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

(主席兼行政總裁)

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS，B. ENG. (CIVIL)

### 非執行董事

邱達強

### 獨立非執行董事

陳國偉

王敏剛，太平紳士

林廣兆

## 審核委員會

陳國偉(主席)

王敏剛

林廣兆

## 提名委員會

邱達昌(主席)

陳國偉

王敏剛

林廣兆

## 薪酬委員會

陳國偉(主席)

邱達昌

王敏剛

## 執行委員會

邱達昌

邱達成

Craig Grenfell WILLIAMS

孔祥達

陳志興

張偉雄

## 董事總經理

孔祥達，B. ENG, ACA

## 首席營運總裁

陳志興

## 首席財務總監及公司秘書

張偉雄

## 授權代表

邱達昌

張偉雄

## 法律顧問

胡關李羅律師行

禮德齊伯禮律師行

Maples and Calder

HWL Ebsworth Lawyers

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

## 主要來往銀行

### 香港

國泰世華銀行

創興銀行有限公司

中信銀行國際有限公司

大新銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

永亨銀行有限公司

### 馬來西亞

AmBank (M) Berhad

OCBC Bank (Malaysia) Berhad

Public Bank Berhad

### 新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

### 澳洲

Australia and New Zealand Banking Group Limited

Commonwealth Bank of Australia Limited

### 中國內地

中國農業銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

星展銀行(中國)有限公司

滙豐銀行(中國)有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

永亨銀行(中國)有限公司

## 註冊地點

開曼群島

## 註冊辦事處

P.O. Box 1043, Ground Floor,  
Caledonian House, Mary Street,  
George Town,  
Grand Cayman, Cayman Islands,  
British West Indies

## 主要辦事處

### 香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

## 股份登記處

卓佳標準有限公司

### 香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

## 上市資料

普通股(編號: 035)

2015年到期之零息可換股債券(編號: 4317)

香港聯合交易所有限公司

## 網址

<http://www.fecil.com.hk>

附註：本年報乃原先以英文編製，其後翻譯成中文。倘如中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

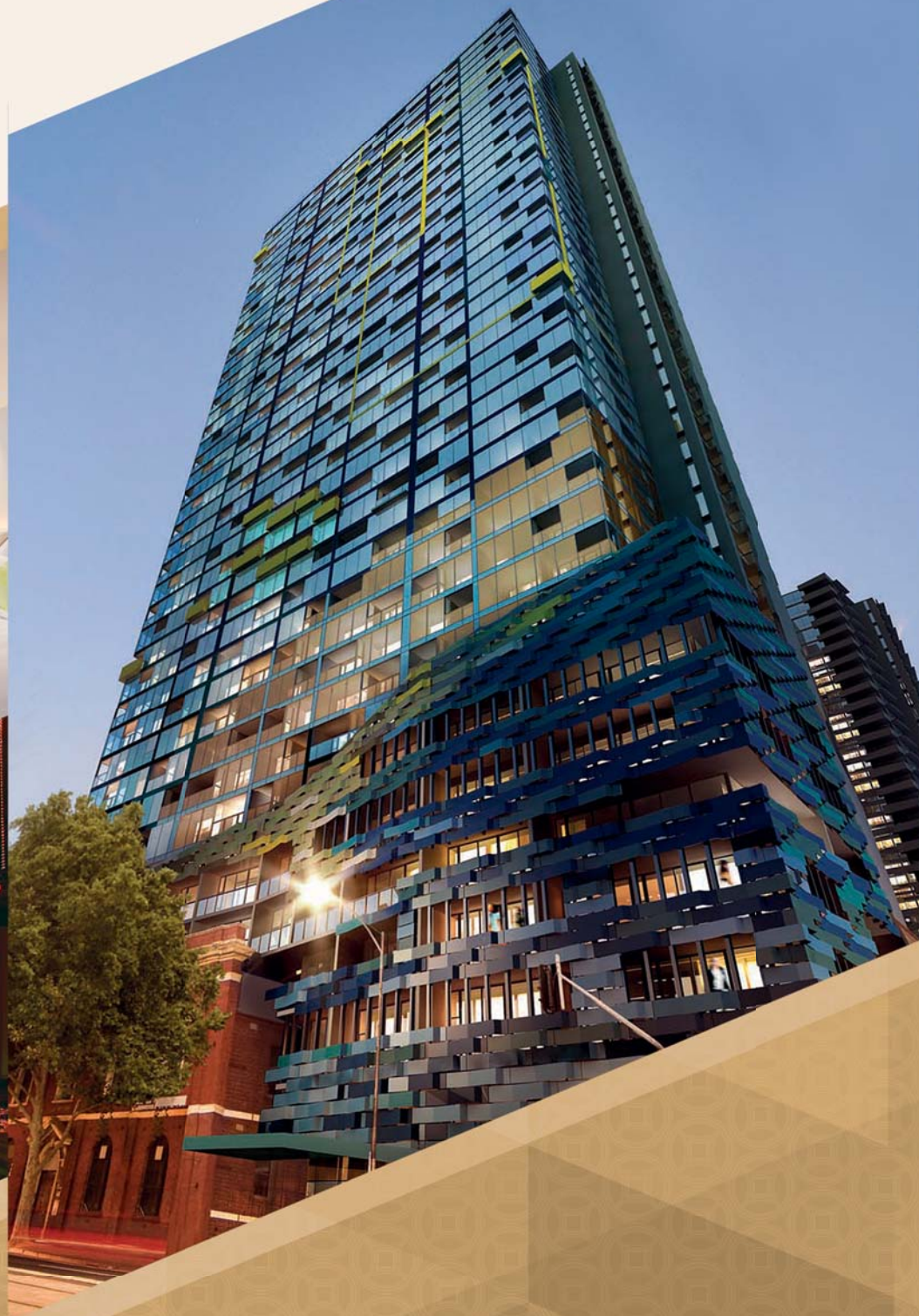
# 目錄



主席兼行政總裁報告書	4-7
董事及高級管理層簡介	8-10
五年財務概要	11
管理層討論與分析	12-21
董事會報告	22-32
企業管治報告書	33-40
獨立核數師報告書	41
綜合收益表	42
綜合全面收益表	43
綜合財務狀況表	44-45
綜合權益變動報表	46-47
綜合現金流量表	48-49
綜合財務報表附註	50-129
集團所擁有之主要物業一覽表	130-145
字彙	146-149
全年概覽	150-151



# 主席兼行政總裁報告書



本人欣然呈報 Far East Consortium International Limited (「本公司」) 連同其附屬公司 (「本集團」) 截至二零一二年三月三十一日止財政年度之全年業績。

儘管全球經濟環境不明朗，本集團整體業務於截至二零一二年三月三十一日止財政年度持續增長，本公司擁有人應佔純利增加13.7%。物業部推出多個主要項目，截至二零一二年三月三十一日錄得累計預售共港幣48億元。酒店部表現卓越，錄得本公司擁有人應佔純利約港幣442,000,000元。停車場部持續為本集團帶來穩定貢獻，截至二零一二年三月三十一日止財政年度之營業額達港幣537,000,000元。此等成績全歸功於我們的策略，其方向為積極開拓及多元化發展住宅項目組合以及拓展能為我們帶來經常收益來源的業務，即停車場及酒店業務。



香港寶御



香港清水灣道684號

## 物業發展

於過去數年，本集團邁步向前，加強其住宅物業發展項目組合，並已為新項目作充足準備。於二零一二年財政年度，本公司於澳洲墨爾本推出 Upper West Side 項目第二期 (即 Madison at Upper West Side) 及香港寶御。加入 Upper West Side 第一期錄得的預售額及新加坡 Dorsett Regency Residences (由麗悅酒店集團有限公司 (「麗悅」) 擁有) 錄得的預售額後，本集團於二零一二年三月三十一日的累計預售額為港幣48億元。於財政年度結束後，本集團推出中國內地上海錦秋花園項目的288個住宅單位以供預售。本公司透過麗悅與 Mayland Valiant Sdn Bhd 設立合營企業，已推出位於馬來西亞的 Subang (即 Dorsett Place Waterfront, Subang) 的1,989個服務式公寓以供預售。本集團將於未來二十四個月推出的其他新住宅發展項目／項目分期包括位於廣州、上海、香港及馬來西亞的項目。期內可供出售及預售的物業的總建築面積 (「建築面積」) 為約3.5百萬平方呎。從目前預售及預期將會推出的新項目來看，本集團預期物業發展業務於未來幾年將有強勁的財務表現。





倫敦 Dorsett Regency London

本集團將繼續專注在其現有的業務所在地區發展日後之項目。我們業務遍佈不同地區，使本集團能發揮不同市場的物業週期的優勢，並因此降低週期風險的影響。於二零一二年三月三十一日，我們現有的發展中項目連同其土地儲備的總建築面積約為10百萬平方呎，足以應付我們未來六至七年的物業發展需要。本集團將繼續物色具有吸引力的發展機遇以滿足我們日後的發展項目需求。

### 酒店業務

麗悅乃酒店開發商、擁有人及營運商，其業務覆蓋香港、中國內地、馬來西亞、新加坡及英國。於二零一二年財政年度期間，麗悅繼續於房租及入住率方面取得強勁增長，平均每日平均每間客房收入（「平均每間客房收入」）為港幣663元，較去年增加23.9%。於二零一二年三月三十一日，麗悅經營約4,000間客房，並預期將於未來數年增加至約7,000間客房。預期升幅將持續，並令經營溢利上升。

涉及出售位於堅尼地城的香港帝盛酒店的交易已再次證明本集團為股東創造價值的能力。本集團將繼續通過實施其出售小型酒店並投資於擁有更多客房的大型酒店及提高營運效率的策略實現資金再利用。預期有關項目將於二零一二年九月完成出售；預期進行的出售，連同本集團之酒店發展項目以及新加坡的服務式公寓（即Dorsett Regency Residences）及馬來西亞的服務式公寓（即Dorsett Place Waterfront, Subang）之銷售額的預期貢獻，將持續於未來數年帶動麗悅錄得強勁增長。

### 停車場業務

本集團的停車場業務繼續增長，截至二零一二年三月三十一日止年度之收益達港幣537,000,000元，較去年增加15.7%。業務穩健增長提高經常性現金流量。於二零一二年三月三十一日，本集團管理逾250個停車場，包括約49,000個停車位的停車場管理組合。於二零一二年財政年度期間，本集團將其管理的約3,000個停車場增至該組合。基於所管理停車位數目的穩健增加，停車場業務預期將繼續為本集團貢獻穩定的收入及現金流量。

### 投資物業

本集團投資物業一直為本集團提供穩定的租金收入來源。於二零一二年六月，本集團出售位於新加坡的一項投資物業（即Parkway Centre的51個分層單位）。該項出售為本集團的未來擴充提供額外資金。物業投資業務將繼續為本集團提供穩定的現金流。



## 財務狀況

本集團於二零一二年三月三十一日的總資產約為港幣241億元(包括並無計入綜合財務報表的酒店資產估值盈餘港幣77.50億元)，於二零一二年三月三十一日的淨資產負債比率為28.8%。本集團相信其擁有的強大融資能力足以應對其未來發展並把握可能出現的新商機。

於二零一二年七月，預期本公司將完成購回230百萬股股份，佔本公司於二零一二年三月三十一日之已發行股本約11.7%。股份購回價格較二零一二年三月三十一日本公司擁有人應佔資產淨值約港幣3.8元折讓67.6%，導致根據本集團於二零一二年三月三十一日之財務狀況計算之每股資產淨值即時上升8.9%。本公司相信該交易對本公司股東有利。

## 總結

本集團於過去數年的表現令人引以為榮。展望將來，本集團將持續其發展住宅物業發展項目及酒店組合之策略。儘管全球經濟狀況仍不明朗，本集團相信亞洲物業界別的長遠發展仍然樂觀。本集團確信其已為未來數年持續增長打好基礎。

我們的僱員孜孜不倦地為本集團的增長效力，是本集團最寶貴的資產。本人謹藉此機會向董事及高級管理層同袍的支持致以謝意，並感謝所有員工的寶貴貢獻及支持。

邱達昌

主席兼行政總裁



香港蘭桂坊酒店@九如坊

香港帝盛酒店

# 董事及高級管理層簡介

## 丹斯里拿督邱達昌，B.Sc.

(執行董事、主席兼行政總裁)

丹斯里拿督邱達昌，五十八歲，持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。丹斯里拿督邱達昌為知名商人，擁有逾三十年房地產經驗，並於酒店發展方面具備豐富的行政經驗。他於中國內地、香港、日本、馬來西亞、新加坡及澳洲等地發展事業，透過增長及收購為其成功之道。彼自一九七八年起擔任遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事總經理，並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本公司之副主席兼行政總裁。於二零一一年九月八日，丹斯里拿督邱達昌獲委任為本公司之主席。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。此外，彼為麗悅酒店集團有限公司(股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事。

丹斯里拿督邱達昌熱心公益，公職良多，包括現任「香港明天更好基金信託人委員會」委員及「駐港部隊軍民同樂會」前主席。彼亦為「羣力資源中心」、「香港總商會」、「工商專業政改動力」及「香港地產建設商會」成員。在馬來西亞，丹斯里拿督邱達昌於一九九七年及二零零五年分別獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜及更高的「丹斯里拿督」榮譽名銜。彼為邱達成先生(本公司執行董事)及邱達強先生(本公司非執行董事)之兄。

## 邱達成先生，B.A.

(執行董事)

邱先生，五十三歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之執行董事。彼積極參與於中國內地、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生為遠東酒店實業有限公司(股份代號：37)之非執行董事。他亦為於倫敦證券交易所上市公司Fortune Oil PLC之非執行董事。邱先生乃丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)之弟及邱達強先生(本公司非執行董事)之兄。

## Craig Grenfell WILLIAMS先生，B.ENG. (CIVIL)

(執行董事)

Williams先生，六十歲，於二零零零年獲委任為本公司之執行董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務。現居於澳洲墨爾本。彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本公司之澳洲公司之前，彼曾在澳洲最大規模之物業發展集團Lend Lease Group擔任集團內所有發展公司之董事。Williams先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，為St. Kilda Road Campaign Inc.上一任總裁。彼為本公司附屬公司Care Park Group Pty. Ltd.之董事及東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事。



**邱達強先生****(非執行董事)**

邱先生，五十一歲，於一九八四年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事。邱先生有多年中國內地貿易、石油貿易及基建投資之豐富經驗，並積極參與香港及中國內地多項投資計劃。邱先生亦為倫敦上市公司Fortune Oil PLC之主要股東及副主席。彼為Harrow International School之創辦人。邱先生乃丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)及邱達成先生(本公司執行董事)之弟。

**陳國偉先生****(獨立非執行董事)**

陳先生，五十三歲，於二零零五年十一月被任命為本公司之獨立非執行董事。彼為香港證券專業學會會員及澳洲公認會計師公會資深會員。陳先生為High Progress Consultants Limited之董事，並擔任華人置業集團有限公司(股份代號：127)、莊勝百貨集團有限公司(股份代號：758)、中國興業控股有限公司(股份代號：132)、太興置業有限公司(股份代號：277)及樂聲電子有限公司(股份代號：213)之獨立非執行董事。

**王敏剛先生，太平紳士****(獨立非執行董事)**

王先生，六十三歲，於二零零七年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。王先生畢業於加州柏克萊大學，並取得理學士學位及於一九八八年獲頒予「香港青年工業家獎」。彼具備逾38年從事工商界及公共服務之經驗。王先生為剛毅(集團)有限公司及西北拓展有限公司之董事長。此外，王先生為香港中旅國際投資有限公司(股份代號：308)、建業實業有限公司(股份代號：216)、旭日企業有限公司(股份代號：393)、信和酒店(集團)有限公司(股份代號：1221)及新鴻基有限公司(股份代號：86)之獨立非執行董事，王先生亦為香港小輪(集團)有限公司(股份代號：50)及新時代能源有限公司(股份代號：166)之非執行董事。王先生為中華人民共和國第十一屆全國人民代表大會代表。

**林廣兆先生****(獨立非執行董事)**

林先生，七十八歲，於二零一一年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為第十屆全國人民代表大會代表。彼現為中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主席、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問及香港銀行華員會名譽會長。此外，林先生為中銀國際有限公司(前稱「中銀國際融資有限公司」)(自二零零二年七月起)、中信國際金融控股有限公司(自一九九六年九月起)及中信銀行國際有限公司(前稱「中信嘉華銀行有限公司」)(自二零零二年一月起)之非執行董事。彼亦為香港中國海外發展有限公司(股份代號：688)、閩港控股有限公司(股份代號：181)、信義玻璃控股有限公司(股份代號：868)及禹洲地產股份有限公司(股份代號：1628)之獨立非執行董事。林先生於二零零三年榮獲香港特別行政區銀紫荊勳章。彼擁有逾五十年銀行業經驗。

### 孔祥達先生，B. ENG, ACA

(董事總經理)

孔先生，四十三歲，於二零零八年九月加入本集團為董事總經理，負責制定及執行集團整體業務發展策略。孔先生具備企業發展的豐富知識，並於收購合併及國際資本市場方面擁有廣泛經驗。

於未加入本集團之前，孔先生乃華彩控股有限公司(股份代號：8161)行政總裁，在該公司建立國際關係及為業務擴張奠下鞏固基礎等一連串重大開拓計劃上扮演關鍵角色，現仍為該公司之非執行董事。孔先生擔任投資銀行家逾十二年，曾於德意志銀行及瑞士聯合銀行出任高職，負責亞洲區企業財務業務。孔先生亦為麗悅酒店集團有限公司(股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事、本公司附屬公司Care Park Group Pty. Ltd.之董事、日本東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事及馬來西亞上市公司Land & General Berhad公司之非執行董事。

孔先生畢業於英國倫敦大學帝國學院，持有機械工程學士學位，並為英國及威爾斯特許會計師公會會員。

### 陳志興先生

(首席營運總裁)

陳先生，四十八歲，自二零零四年三月升任為集團首席營運總裁。他主要負責香港及中國內地有關的商業管理、物業發展及投資，以及工程項目發展。陳先生於一九九零年加入本公司為本集團首席會計師，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，他負責本集團之財務、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。陳先生為本公司多間附屬公司的董事。彼為麗悅酒店集團有限公司(股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事及恒鼎實業國際發展有限公司(股份代號：1393)之獨立非執行董事。

加入本集團之前，他曾於國際四大會計師行擔任審計經理，擁有逾十年之審計經驗。陳先生自二零一一年二月成為香港項目管理學會之會員。

### 張偉雄先生

(首席財務總監及公司秘書)

張先生，四十一歲，於二零一零年九月加入本公司為首席財務總監及公司秘書。彼負責本公司所有財務事務、公司秘書之合規事務及投資者關係。彼現時亦為本公司附屬公司Care Park Group Pty. Ltd.之董事，亦為東京證券交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之審核委員會成員。

加入本公司前，張先生為福和集團控股有限公司(股份代號：923)之營運總監及公司秘書、中國太平洋保險(集團)股份有限公司(股份代號：2601)之高級財務策略顧問、瑩輝集團有限公司(現稱德金資源集團有限公司，股份代號：1163)之執行董事及非執行董事，亦曾於德勤•關黃陳方會計師行及安永會計師事務所擔任審計職務。

張先生於一九九二年於蘇格蘭畢業，獲頒會計學文學士學位，並於一九九五年獲英格蘭萊斯特大學(University of Leicester)頒授工商管理碩士學位及於二零零七年獲專業會計碩士學位。張先生亦為英國特許市務學會(Chartered Institute of Marketing)特許市務師(Chartered Marketer)、香港會計師公會非執業會員及澳洲註冊會計師公會(CPA Australia)合資格會計師。



# 五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
業績					
收益	2,159,514	1,732,841	2,342,235	1,654,446	<b>1,760,951</b>
除稅前溢利	658,396	221,947	492,856	555,029	<b>717,656</b>
稅項	(215,016)	(116,847)	(134,484)	(108,548)	<b>(103,131)</b>
年度溢利	443,380	105,100	358,372	446,481	<b>614,525</b>
每股盈利	28仙	5仙	18仙	21仙	<b>23仙</b>
	於三月三十一日				
	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	9,585,961	10,514,725	13,135,051	15,168,734	<b>16,393,315</b>
負債總值	(4,633,817)	(5,631,389)	(6,913,272)	(7,249,941)	<b>(7,893,306)</b>
少數股東權益	4,952,144 (39,467)	4,883,336 (30,456)	6,221,779 (95,780)	7,918,793 (892,205)	<b>8,500,009 (1,048,389)</b>
股東資金	4,912,677	4,852,880	6,125,999	7,026,588	<b>7,451,620</b>

附註：於二零零九／一零年前之數字已根據採納適用之香港財務報告準則重列。







# 管理層 討論與分析

# 管理層討論與分析



香港旺角麗悅酒店



墨爾本Upper West Side

## 財務摘要

- 擁有人應佔純利上升13.7%至港幣448,000,000元。每股盈利增加9.5%至港幣0.23元。
- 擁有人應佔資產淨值由每股港幣3.7元增加至每股港幣3.8元。經調整酒店重估盈餘後，於二零一二年三月三十一日之擁有人應佔資產淨值為每股港幣6.7元。
- 截至二零一二年三月三十一日，淨資產負債比率為28.8%<sup>(i)</sup>，而現金狀況約為港幣17億元。
- 建議派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.05元（二零一一年：每股港幣0.05元）。
- 於二零一二年三月三十一日，發展中物業預售金額約為港幣48億元。

附註：

(i) 截至二零一二年三月三十一日之酒店資產重估盈餘為港幣77.50億元，並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已經調整，以便計算淨資產負債比率。

## 財務回顧

### 1. 全年業績

本公司截至二零一二年三月三十一日止財政年度之綜合收益為港幣17.61億元，較上個財政年度增加6.4%。酒店業務及停車場業務分別貢獻收益港幣10.96億元及港幣5.37億元，分別較上個財政年度增加26.4%及15.7%。投資物業之收益為港幣66,000,000元，較上個財政年度增加9.8%。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，物業發展業務錄得收益減少81.2%至港幣46,000,000元，乃由於財政年度內竣工之物業項目較少。

本公司截至二零一二年三月三十一日止財政年度之毛利為港幣848,000,000元，較上個財政年度增加12.2%。截至二零一二年三月三十一日止財政年度之毛利率為48.1%（二零一一年：45.7%）。毛利率有所改善主要是由於本集團酒店業務之毛利率上升。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，酒店業務之毛利率由54.5%增至59.4%，而物業發展之毛利率則由46.1%增至61.8%。投資物業之毛利率於截至二零一二年三月三十一日止財政年度由60.9%下跌至56.1%，而停車場業務之毛利率則由25.1%跌至21.9%。



截至二零一二年三月三十一日止財政年度之本公司擁有人應佔純利為港幣448,000,000元，較上個財政年度增加13.7%。除酒店業務貢獻增加外，出售香港「中環麗栢酒店」及投資物業亦分別為本集團之純利帶來收益港幣278,000,000元（扣除少數股東權益後）及公平值收益港幣148,000,000元。

## 2. 流動資金及財務資源

	麗悅 (港幣百萬元)	綜合集團 (港幣百萬元)
銀行及現金結餘	875	1,744
銀行貸款、可換股債券及借貸	3,627	6,416
權益總額賬面值	3,420	8,500
加：酒店重估盈餘	7,750	7,750
權益總額	11,170	16,250
淨資產負債比率	24.6%	28.8%

截至二零一二年三月三十一日，本公司之擁有人應佔綜合權益總額為港幣74.52億元，較二零一一年三月三十一日增加6.0%。麗悅錄得超過其酒店組合於二零一二年三月三十一日之賬面值之重估盈餘港幣77.50億元。有關盈餘並無於本公司綜合財務狀況表確認。經計及酒店資產重估盈餘，麗悅之淨資產負債比率為24.6%，而本集團之淨資產負債比率為28.8%。本集團維持強勁財務狀況，且具備充裕財務資源以應付其營運活動以及現有及潛在投資活動所需。



墨爾本Upper West Side

### 3. 物業預售

於二零一二年三月三十一日，發展中物業之預售總額達港幣48億元。發展項目預期於未來三年內竣工。以下為於二零一二年三月三十一日預售物業之明細：

發展項目	位置	預售金額
Upper West Side 第一期	澳洲	港幣21億元
Upper West Side 第二期	澳洲	港幣19億元
寶御	香港	港幣3.11億元
Dorsett Regency Residences <sup>(i)</sup>	新加坡	港幣5.00億元
於二零一二年三月三十一日之預售總額		港幣48億元

附註：(i) 位於新加坡之 Dorsett Regency Residences 由麗悅全資擁有。

上述預售不包括預售於二零一二年三月三十一日後推出位於馬來西亞 Subang 之 Dorsett Place Waterfront 及位於中國內地上海之御尚。

### 4. 贖回可換股債券(「債券」)

於二零一二年三月五日，本公司因債券持有人行使認沽期權而贖回本金額為港幣649,500,000元之部分債券。贖回後，於二零一二年三月三十一日債券的餘下未贖回本金額為港幣33,500,000元。

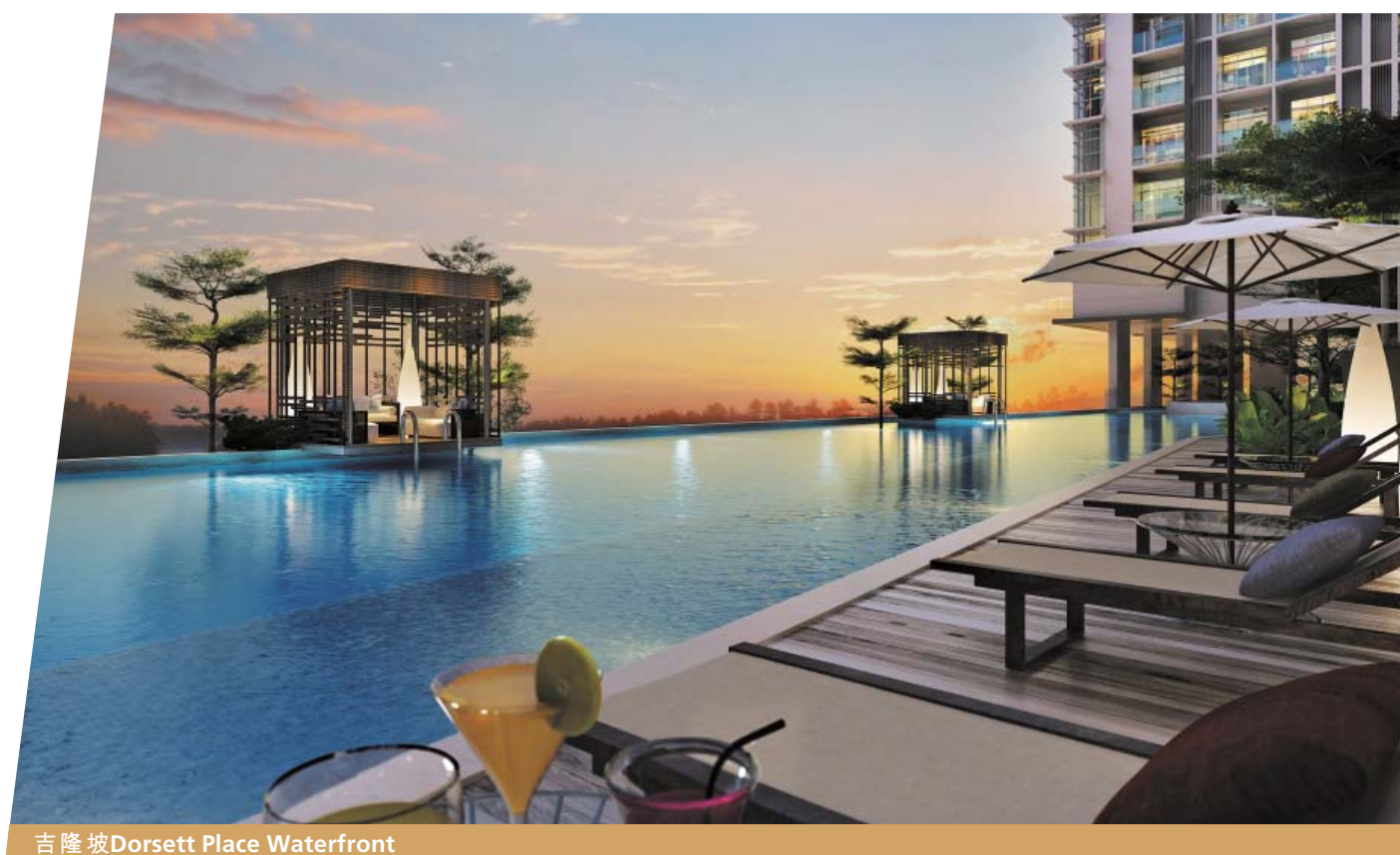
### 5. 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商在香港高等法院提出涉及港幣14,356,000元之法律行動以就違約作出索償。該承建商就有關索償向該附屬公司提出金額為港幣25,841,000元之反索償。該訴訟將於二零一二年七月三十日開審。董事於獲得律師的法律意見後，認為勝訴之機會甚高。因此並無於綜合財務報表內就潛在負債計提撥備。



## 6. 資本承擔

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	<b>585,760</b>	595,557
其他	<b>4,421</b>	1,528
	<b>590,181</b>	597,085
就下列項目已獲授權但未訂約之資本開支：		
開發及翻新酒店物業	<b>319,593</b>	28,177
其他	<b>19,274</b>	22,933
	<b>338,867</b>	51,110
	<b>929,048</b>	648,195



吉隆坡Dorsett Place Waterfront



### 7. 結算日後事項

#### (i) 以每股港幣1.23元購回230,000,000股股份(已發行股本之11.7%)

於二零一二年四月十六日，本公司就以每股港幣1.23元向 Penta Investment Advisers Limited 購買 230,000,000股本公司股份訂立股份購回協議。股份購回協議須待(其中包括)(i)執行人員授出清洗豁免及批准股份購回；及(ii)無利益股東於本公司股東特別大會上批准(a)股份購回協議及其項下擬進行之交易；及(b)清洗豁免後，方可作實。倘上述條件獲達成，股份購回預期於二零一二年七月底完成，購回之股份須於其後註銷。本公司將以內部財務資源撥付股份購回所需。有關股份購回之詳情及本段所用詞彙之涵義，請參閱本公司日期為二零一二年四月十六日之公佈。

#### (ii) 出售位於堅尼地城的香港帝盛酒店

於二零一二年五月二十五日，麗悅就以港幣800,000,000元出售其於香港(特區)酒店有限公司(位於堅尼地城的香港帝盛酒店之擁有者及經營者)的全部股權及轉讓貸款而訂立協議。經股東於本公司股東特別大會上批准，交易預期於二零一二年九月完成。本公司擁有人應佔估計出售收益約為港幣329,000,000元。

## 業務概覽

### 1. 物業部

物業部包括物業發展及持有投資物業。

投資物業主要包括位於上海、香港、墨爾本、新加坡及馬來西亞之零售及辦公室大樓。截至二零一二年三月三十一日，投資物業的估值為港幣25億元。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，本集團的投資物業錄得港幣148,000,000元的公平值收益。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，投資物業之收益增加至港幣66,000,000元，即增加9.8%。



本集團於二零一二年三月簽訂協議，以53,400,000新加坡元(約港幣327,000,000元)出售新加坡 Parkway Centre 的51個分層單位。預計該項交易將於二零一二年六月完成。本集團認為該項交易有利於本集團將其中一項投資物業套現，原因是其可變現股東價值。出售將會降低本集團於償還物業按揭貸款後的銀行借貸總額，亦為本集團提供額外的現金流量，令其可重新調配資源於其他增值投資機會。

本公司致力提供優質住宅物業，地理上覆蓋中國內地、澳洲、香港、馬來西亞及新加坡。此地理覆蓋範圍有助本公司記錄不同國家或地區之物業周期。截至二零一二年三月三十一日，本集團物業發展組合之建築面積超過10,000,000平方呎，足以支持本集團未來六至七年的物業發展。

截至二零一二年三月三十一日止財政年度，由於已完成物業發展項目減少，以致物業發展之收益減少81.2%至港幣46,000,000元。然而，本集團目前正在亞太區進行10個項目的建設工程，建築面積約5,500,000平方呎，預計於未來三年內完成。

### 澳洲

Upper West Side 發展項目是位於澳洲的主要物業發展項目，屬於墨爾本商業中心區的高層住宅發展項目，整個發展項目的建築面積約為1,300,000平方呎，分四期進行。

Upper West Side 第一期發展項目將包括700個住宅單位，總建築面積約為400,000平方呎。於二零一二年三月三十一日，第一期的預售價值達港幣21億元(272,000,000澳元)，約佔第一期發展的98%。第一期預計於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止財政年度分階段落成。

Upper West Side 第二期發展項目名為「Madison at Upper West Side」，將包括584個住宅單位，建築面積約為400,000平方呎。截至二零一二年三月三十一日，第二期的預售價值達港幣19億元(238,000,000澳元)，約佔第二期發展的75%。第二期預計於截至二零一五年三月三十一日止財政年度落成。第三及第四期的建築面積約500,000平方呎，將緊隨其後動工。本集團已開展第三期發展的規劃工作。





上海御尚

### 中國內地

截至二零一二年三月三十一日，中國內地的物業發展組合包括建築面積約6,500,000平方呎，重點位於上海及廣州。在上海，於二零一二年五月展開的「御尚」預售包括錦秋花園288個低層住宅單位（建築面積約270,000平方呎）。發展項目預計於二零一四年財政年度完成。現正發展額外約1,000個低層住宅單位及50幢獨立洋房，總建築面積約為1,200,000平方呎，預計大致上將於二零一四年財政年度竣工。

在廣州，一項住宅發展項目（即「花地家園」）的土木工程已正式展開，建築面積約為1,000,000平方呎。預計分別於二零一四年及二零一五年財政年度進行預售及完工。

### 香港

紅磡區寶御於截至二零一二年三月三十一日止財政年度下半年推出預售。寶御包括124個高層住宅單位，建築面積約為66,000平方呎。截至二零一二年三月三十一日，預售價值達港幣311,000,000元，預計將於二零一五年財政年度完成發展。

位於深水埗西洋菜街北287-293號的一項物業發展將於二零一三年財政年度下半年推出預售，建築面積為39,000平方呎。土木工程已展開，預計將於二零一五年財政年度完工。本集團於截至二零一二年三月三十一日止財政年度下半年成功收購發展地盤的全部業權後，現正規劃另一個位於薄扶林山道90-100號的發展項目，建築面積為45,000平方呎。

## 2. 酒店業務及管理 — 麗悅酒店集團有限公司（「麗悅」）

截至二零一二年三月三十一日止財政年度，與上個財政年度相比，麗悅之收益及毛利分別增加26.4%及37.8%至港幣1,096,000,000元及港幣651,000,000元。毛利率由上個財政年度的54.5%上升至59.4%。麗悅於二零一二年財政年度的純利增加190.3%，本公司擁有人應佔純利為港幣442,000,000元。推動有關增長的因素包括以下各項：(i)各地區的平均每間客房收入有所上升，平均較去年上升23.9%；(ii)新開業酒店（即位於堅尼地城的香港帝盛酒店）的收入；(iii)香港旺角麗悅酒店自二零一零年七月開業以來的全年收入；及(iv)以港幣278,000,000元的本公司擁有人應佔出售香港中環麗栢酒店的收益。

截至二零一二年三月三十一日，酒店資產重估盈餘約港幣77.50億元並無於本公司的綜合財務報表中入賬。



截至二零一二年三月三十一日，麗悅擁有21間酒店，其中15間自有酒店正在營運中，其餘六間自有酒店仍在興建及規劃中。麗悅的酒店業務遍佈香港、馬來西亞、中國內地、新加坡及英國。麗悅在香港擁有8間自有酒店，設有逾1,900間客房，在馬來西亞則擁有5間自有酒店，設有逾1,400間客房。在中國內地，麗悅經營兩間自有酒店，包括約600間客房。經計及管理合約(The Mercer by Kosmopolito 及中環麗栢酒店)後，截至二零一二年三月三十一日，由麗悅管理的客房總數超過4,000間。

麗悅於二零一二年四月十七日以港幣210,000,000元完成收購香港一項重建物業(即「橙色空間」)，並計劃發展一間設有420間客房的絲麗系列酒店。該酒店項目仍處於規劃階段，預計將於二零一五年財政年度上半年落成並開始營運。

隨著組合增設橙色空間，預計麗悅的酒店客房數目將於未來三個財政年度內增加至約7,000間以上。此組合包括香港三間酒店(設有約1,300間客房)、中國內地兩間酒店(設有約1,000間客房)、新加坡一間酒店(設有約300間客房)及英國一間酒店(設有約300間客房)。

### 3. 停車場部

本公司的停車場管理組合包括澳洲、紐西蘭及馬來西亞吉隆坡 Hartamas 購物商場的第三方停車場及自置停車場。截至二零一二年三月三十一日，該組合包括由本集團管理逾250個停車場、約49,000個車位。此組合有20個自置停車場、約5,600個車位，均位於澳洲及馬來西亞。其餘的停車場乃第三方停車場，並由本集團管理。第三方擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業與辦公室樓宇。於二零一二年財政年度，管理組合新添約3,000個車位。

截至二零一二年三月三十一日止財政年度，本集團的停車場部錄得的收益為港幣537,000,000元，較去年增加15.7%。此分部錄得穩定增長，並將會繼續為本集團帶來經常收入。

於二零一二年五月三十日，於根據日期為二零零九年五月七日之股東協議授出的第二週年認沽權獲行使後，Care Park Group Pty Ltd(「Care Park」)的非控股股東向本集團出售 Care Park 2.3%已發行股本總額，代價為1,416,800澳元(約港幣11,300,000元)，Care Park擁有本集團在澳洲的停車場業務。於該項交易完成後，本集團於 Care Park 的股權增加至76.05%。來年將會進一步提升從經常收入來源所得的本公司擁有人應佔純利。



# 董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

## 主要業務

本公司乃投資控股公司，而各附屬公司則從事物業發展及投資、酒店營運、停車場營運及財務管理。該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。

## 主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

本公司旗下主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體於二零一二年三月三十一日之資料分別載於綜合財務報表附註50、21及22。

## 業績及股息

本集團本年度之業績載於第42頁之綜合收益表內。

年內，本公司向股東派付每股港幣1仙之中期股息，合共港幣19,496,000元。董事建議派發本年度末期股息每股港幣5仙(二零一一年：港幣5仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為全部或部分應得代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)股東於二零一二年股東週年大會上批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此配發之新股份上市及買賣，方可作實。為確定將予配發之新股份數目，新股份之市值將按本公司現有股份於二零一二年九月十一日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算，有關以股代息計劃之詳情將載於預期於二零一二年九月二十日或前後寄發予股東之通函(連同選擇表格)內。股息單及／或新股票將於二零一二年十月二十五日或前後寄出。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

暫停辦理本公司股份過戶登記手續期間之詳情如下：

### (a) 就釐定出席二零一二年股東週年大會及於會上投票之權利而言

如上文所述，二零一二年股東週年大會訂於二零一二年八月三十一日星期五舉行。就釐定出席二零一二年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一二年八月二十九日星期三至二零一二年八月三十一日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格出席二零一二年股東週年大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年八月二十八日星期二下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。



**(b) 就釐定獲派擬派末期股息之權利而言**

如上文所述，擬派末期股息須由股東於二零一二年股東週年大會批准後，方可作實。就釐定獲派擬派末期股息之權利而言，本公司將由二零一二年九月七日星期五至二零一二年九月十一日星期二（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格獲派擬派末期股息，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年九月六日星期四下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

**財務概要**

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第11頁。

**可供分派儲備**

董事認為，本公司於二零一二年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣594,457,000元（二零一一年：港幣732,474,000元），相當於保留溢利。

**投資物業**

於二零一二年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業公平值增加港幣146,298,000元，並已直接計入綜合收益表。

於本年度本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

**物業、廠房及設備**

年內，本集團動用約港幣696,324,000元於發展及翻新酒店物業。

於本年度本集團之物業、廠房及設備之上述及其他變動詳情載於附註17。

**主要物業**

本集團於二零一二年三月三十一日之主要物業詳情載於第130至145頁。

**股本**

於本年度本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註35。

### 購買、出售或贖回證券

本公司於截至二零一二年三月三十一日止年度透過其附屬公司Singford Holdings Limited於聯交所購買本公司(股份代號：4317)本金總額為港幣57,000,000元之可換股債券，及於債券持有人行使認沽期權後贖回上述本金額為港幣649,500,000元之可換股債券，詳情如下：

購回月份	已購回本金額 (港幣)
二零一一年九月	27,000,000
二零一一年十一月	10,000,000
二零一一年十二月	20,000,000

贖回月份	已贖回本金額 (港幣)
二零一二年三月	649,500,000

除上文披露者外，截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 董事

本公司於本年度及截至本報告日期止之董事為：

#### 執行董事

邱德根先生(於二零一一年九月八日辭任)  
丹斯里拿督邱達昌(主席兼行政總裁)  
邱達成先生  
Craig Grenfell WILLIAMS先生

#### 非執行董事

邱裘錦蘭女士(於二零一一年九月八日辭任)  
邱達強先生

#### 獨立非執行董事

陳國偉先生  
王敏剛先生  
林廣兆先生(於二零一一年九月八日獲委任)  
江劍吟先生(於二零一一年九月八日辭任)



根據章程細則，邱達強先生、陳國偉先生及林廣兆先生將於二零一二年股東週年大會退任，彼等均符合資格並願意於會上重選連任。

### 董事服務合約

概無擬於二零一二年股東週年大會重選連任之董事訂有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。

### 董事於重大合約之權益

於本年末或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

### 董事於競爭業務之權益

根據上市規則，於本年度直至本報告日期，概無董事(並非獨立非執行董事)被認為在與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

### 獨立非執行董事獨立性之確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關其獨立性之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

### 董事權益

於二零一二年三月三十一日，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份中擁有已載入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司之權益如下：

#### (a) 於本公司股份之長倉：

董事姓名	身份	所持 普通股數目	佔相關 已發行股本 概約百分比*
邱達昌	實益擁有人	13,607,249	0.69%
	配偶權益	557,000 <sup>(i)</sup>	0.03%
	控制的法團權益	685,862,201 <sup>(i)</sup>	35.00%
邱達成	實益擁有人	10,373	0.00%
	控制的法團權益	5,301,849 <sup>(ii)</sup>	0.27%
邱達強	實益擁有人	44,561	0.00%
	控制的法團權益	3,877,218 <sup>(iii)</sup>	0.20%

附註：

- (i) 685,849,880股及12,321股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，而557,000股股份則由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
- (ii) 1,424,631股及3,877,218股股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (iii) 該等股份由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之公司權益內。
- \* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一二年三月三十一日之已發行股份數目。

(b) 於相聯法團之股份之權益：

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持 普通股數目	佔相關 已發行股本 概約百分比*
邱達昌	麗悅	配偶權益	8,355 <sup>(i)</sup>	0.00%
		控制的法團權益	1,469,773,254 <sup>(i)</sup>	73.49%
	愛德企業有限公司	控制的法團權益	250,000 <sup>(ii)</sup>	25.00%
邱達成	麗悅	實益擁有人	30	0.00%
		控制的法團權益	78,423 <sup>(iii)</sup>	0.00%
邱達強	麗悅	控制的法團權益	58,158 <sup>(iv)</sup>	0.00%
Craig Grenfell WILLIAMS	Care Park Group Pty. Ltd.	酌情信託之 受益人	925 <sup>(v)</sup>	9.25%

附註：

- (i) 7,773,254股麗悅股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Sumptuous Assets Limited持有。1,462,000,000股麗悅股份由本公司的全資附屬公司Ample Bonus Limited持有，其中丹斯里拿督邱達昌擁有本公司已發行股本約35.7%權益，因此被視作擁有該等麗悅股份權益。8,355股麗悅股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
- (ii) 此等愛德企業有限公司股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Commodious Property Limited持有。
- (iii) 20,265股及58,158股麗悅股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (iv) 此等麗悅股份由邱達成先生及邱達強先生控制的公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之控制的法團權益內。
- (v) 此等Care Park Group Pty. Ltd.股份由Chartbridge Pty Ltd以The Craig Williams Family Trust之信託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為The Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。
- \* 百分比指擁有權益之普通股數目除以相關法團各自於二零一二年三月三十一日之已發行股份數目。



除上文所披露外，於二零一二年三月三十一日，概無本公司之董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 購股權計劃

### (a) 遠東購股權計劃

遠東購股權計劃，旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員（包括執行及非執行董事），以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，本公司董事可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權以認購本公司股份。

下表披露年內本公司購股權之變動情況：

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目				於二零一二年 三月三十一日 未行使	行使期*
			於二零一一年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效／ 註銷		
高級管理層								
孔祥達	08.05.2009	1.500	1,850,000	—	—	—	1,850,000	16.09.2009–15.09.2019
			1,850,000	—	—	—	1,850,000	16.09.2010–15.09.2019
			1,850,000	—	—	—	1,850,000	16.09.2011–15.09.2019
			1,850,000	—	—	—	1,850,000	16.09.2012–15.09.2019
			7,400,000	—	—	—	7,400,000	
陳志興	21.10.2004	2.075	500,000	—	—	—	500,000	01.01.2007–20.10.2014
			1,800,000	—	—	—	1,800,000	01.01.2008–20.10.2014
			2,000,000	—	—	—	2,000,000	01.01.2009–20.10.2014
			4,300,000	—	—	—	4,300,000	
莫貴標	21.10.2004	2.075	1,200,000	—	—	—	1,200,000	01.01.2007–20.10.2014
			1,800,000	—	—	—	1,800,000	01.01.2008–20.10.2014
			2,000,000	—	—	—	2,000,000	01.01.2009–20.10.2014
			5,000,000	—	—	—	5,000,000	

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目					行使期*
			於二零一一年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效/ 註銷	於二零一二年 三月三十一日 未行使	
其他僱員(合共)	21.10.2004	2.075	250,000	—	—	—	250,000	01.11.2004-20.10.2014
			425,000	—	—	—	425,000	01.01.2006-20.10.2014
			1,075,000	—	—	—	1,075,000	01.01.2007-20.10.2014
			2,275,000	—	—	—	2,275,000	01.01.2008-20.10.2014
			2,975,000	—	—	—	2,975,000	01.01.2009-20.10.2014
			7,000,000	—	—	—	7,000,000	
其他僱員(合共)	25.08.2006	3.290	450,000	—	—	—	450,000	01.01.2009-24.08.2016
			500,000	—	—	—	500,000	01.01.2010-24.08.2016
			950,000	—	—	—	950,000	
		總計	24,650,000	—	—	—	24,650,000	

\* 購股權的有效期為自授出日期起至行使期開始。

於本年報日期，遠東購股權計劃項下可供發行股份總數為57,924,000股，相當於本公司於本年報日期之已發行股本約2.96%。遠東購股權計劃及本公司所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註47。

## (b) 麗悅購股權計劃

採納麗悅購股權計劃旨在向經甄選合資格參與者提供獎勵或報酬，以表揚彼等對本集團作出之貢獻。麗悅購股權計劃之合資格參與者包括麗悅董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)以及麗悅及本集團之僱員，以及麗悅董事會全權酌情認為曾經或將會對本集團作出貢獻之本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商。





於本年度，麗悅購股權計劃之購股權變動詳情如下：

		購股權數目						
承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	於	於年內 授出	於年內 行使	於年內	於	行使期*
			二零一一年 四月一日 尚未行使			失效／ 註銷	二零一二年 三月三十一日 尚未行使	
<b>麗悅董事</b>								
莫貴標 <sup>(a)</sup>	11.10.2010	2.20	709,090	—	—	—	709,090	11.10.2011–10.10.2014
			709,090	—	—	—	709,090	11.10.2012–10.10.2015
			709,090	—	—	—	709,090	11.10.2013–10.10.2016
			709,090	—	—	—	709,090	11.10.2014–10.10.2017
			709,094	—	—	—	709,094	11.10.2015–10.10.2018
			3,545,454	—	—	—	3,545,454	
朱志成 <sup>(a)</sup>	11.10.2010	2.20	1,056,818	—	—	(1,056,818)	—	11.10.2011–10.10.2014
			1,056,818	—	—	(1,056,818)	—	11.10.2012–10.10.2015
			1,409,091	—	—	(1,409,091)	—	11.10.2013–10.10.2016
			3,522,727	—	—	(3,522,727)	—	
賴偉強	11.10.2010	2.20	318,181	—	—	—	318,181	11.10.2011–10.10.2014
			318,181	—	—	—	318,181	11.10.2012–10.10.2015
			318,181	—	—	—	318,181	11.10.2013–10.10.2016
			318,181	—	—	—	318,181	11.10.2014–10.10.2017
			318,185	—	—	—	318,185	11.10.2015–10.10.2018
			1,590,909	—	—	—	1,590,909	

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目					行使期*
			於 二零一一年 四月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效/ 註銷	於 二零一二年 三月三十一日 尚未行使	
邱詠筠	11.10.2010	2.20	454,545	—	—	—	454,545	11.10.2011–10.10.2014
			454,545	—	—	—	454,545	11.10.2012–10.10.2015
			454,545	—	—	—	454,545	11.10.2013–10.10.2016
			454,545	—	—	—	454,545	11.10.2014–10.10.2017
			454,547	—	—	—	454,547	11.10.2015–10.10.2018
			2,272,727	—	—	—	2,272,727	
孔祥達	11.10.2010	2.20	567,272	—	—	—	567,272	11.10.2011–10.10.2014
			567,272	—	—	—	567,272	11.10.2012–10.10.2015
			567,272	—	—	—	567,272	11.10.2013–10.10.2016
			567,272	—	—	—	567,272	11.10.2014–10.10.2017
			567,275	—	—	—	567,275	11.10.2015–10.10.2018
			2,836,363	—	—	—	2,836,363	
陳志興	11.10.2010	2.20	709,090	—	—	—	709,090	11.10.2011–10.10.2014
			709,090	—	—	—	709,090	11.10.2012–10.10.2015
			709,090	—	—	—	709,090	11.10.2013–10.10.2016
			709,090	—	—	—	709,090	11.10.2014–10.10.2017
			709,094	—	—	—	709,094	11.10.2015–10.10.2018
			3,545,454	—	—	—	3,545,454	
其他僱員(合共)	11.10.2010	2.20	2,829,539	—	—	(1,056,818)	1,772,721	11.10.2011–10.10.2014
			2,829,539	—	—	(1,056,818)	1,772,721	11.10.2012–10.10.2015
			3,181,812	—	—	(1,409,091)	1,772,721	11.10.2013–10.10.2016
			1,772,721	—	—	—	1,772,721	11.10.2014–10.10.2017
			1,772,745	—	—	—	1,772,745	11.10.2015–10.10.2018
			12,386,356	—	—	(3,522,727)	8,863,629	
總計			29,699,990	—	—	(7,045,454)	22,654,536	

附註：

- (i) 莫貴標先生自二零一一年十一月一日起由麗悅執行董事調任為非執行董事，並仍為麗悅購股權計劃之合資格參與者。
- (ii) 朱志成先生自二零一一年十月十九日起辭任麗悅執行董事，因此根據麗悅購股權計劃，彼獲授之購股權於終止聘用當日失效。
- \* 購股權的有效期限為自授出日期起至行使期開始。

於本年度內，概無購股權被註銷。麗悅購股權計劃及麗悅所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註47。

於本年報日期，根據麗悅購股權計劃可供發行之股份總數為177,345,464股，相當於麗悅於本年報日期之已發行股本約8.87%。

### 董事購買股份或債權證之權利

除上文所披露者外，本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲益。

### 主要股東權益

於二零一二年三月三十一日，按照根據證券及期貨條例第336條之規定須予以存置之登記冊所記錄股份或淡倉權益登記冊及據董事所知，除上文所述董事權益外，下列人士擁有本公司股份中5%或以上權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	所持 普通股數目	佔相關 已發行股本 概約百分比*
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	685,849,880 <sup>(i)</sup> (長倉)	35.00%
Penta Investment Advisers Limited	投資管理人	556,773,697 <sup>(ii)</sup> (長倉)	28.41%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	185,295,305 <sup>(iii)</sup> (長倉)	9.46%
Credit Suisse Group AG	受控法團權益	156,289,728 <sup>(iv)</sup> (長倉)	7.97%
		281 <sup>(iv)</sup> (淡倉)	0.00%
邱德根先生	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.67%
	受控法團權益	140,942,693 <sup>(v)</sup> (長倉)	7.19%
	配偶權益	1,624,301 <sup>(v)</sup> (長倉)	0.08%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	149,872,797 <sup>(vi)</sup> (長倉)	7.65%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「董事權益」披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。
- (ii) Penta Management (BVI) Ltd.之受控法團Penta Asia Domestic Partners, L.P.及Old Peak Ltd.持有本公司股份長倉，而Penta Management (BVI) Ltd.受Penta Investment Advisers Limited控制。於該等股份中，5,424,664股股份之權益為非上市現金結算衍生工具。
- (iii) 於該等股份中，4,242,555股股份之權益為非上市現金結算衍生工具。
- (iv) 由Credit Suisse Group AG控制之多間公司持有本公司股份長倉及淡倉。
- (v) 140,942,693股股份由邱德根先生控制的多間公司持有，1,624,301股股份由邱德根先生配偶邱裘錦蘭女士持有。
- (vi) 於該等股份中，3,915,766股股份之權益為非上市現金結算衍生工具。
- \* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一二年三月三十一日之已發行股份數目。



除上文披露者外，本公司並無獲悉任何人士（本公司董事或行政總裁除外）於二零一二年三月三十一日於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

### 捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款約港幣1,613,000元。

### 主要客戶及供應商

本年度，本集團五大供應商應佔之合計購貨額不足總購貨額之30%，而本集團五大客戶應佔之合計收益不足總營業額之30%。

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會根據其工作表現、資歷及能力訂定。

本公司董事之薪酬由薪酬委員會參考本公司之經營業績、董事之個人表現及可資比較之市場統計數字釐定。

本公司已採納遠東購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於綜合財務報表附註47。

### 企業管治

有關本公司採納之主要企業管治常規之報告載於第33至第40頁。

### 足夠公眾持股量

本公司於截至二零一二年三月三十一日止年度內一直維持足夠之公眾持股量。

### 優先購買權

本公司之公司組織章程大綱及章程細則以及開曼群島公司法均無有關優先購買權之規定，致使本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股。

### 核數師

於二零一二年股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會  
主席兼行政總裁  
邱達昌

二零一二年六月二十日

# 企業管治報告書

董事會謹此提呈載於本公司截至二零一二年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告書。

## 本公司之企業管治常規

本公司了解到維持良好企業管治常規之重要性。董事會就本集團業務行為，制定合適之政策及實施適當企業管治常規。

企管守則已經修訂及重新命名為《企業管治守則及企業管治報告》，自二零一二年四月一日起生效。由於本企業管治報告涵蓋截至二零一二年三月三十一日止年度，除另有說明外，所有於本文提述的企業管治原則及守則條文指企管守則所述之條文，而非經修訂的企業管治守則。

董事會認為，截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司一直遵守企管守則之守則條文（「守則條文」），惟對該守則條文第A.2.1條、第A.4.1條及第A.4.2條之偏離除外。本公司主要企業管治原則及常規連同上述偏離守則條文之詳情在下文概述。

## A. 董事會

### A.1 責任及授命

董事會負責管理及控制本集團之業務及事務，以及監督本集團業務策略方向及表現，旨在引領本集團達致成功及提升股東價值。董事本著真誠履行職務，並以本公司及其股東之利益為依歸。彼等可取閱有關資料，並向公司秘書及高級管理人員徵詢意見及取得協助。在適當情況下，向董事會作出合理要求後，彼等亦能徵求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事會保留就所有重要政策、策略、財務及風險管理與監控事項之決定權。執行委員會及高級管理層獲任命掌管本集團日常管理、行政及營運。所任命職能及職責會定期檢討。高級管理團隊訂立任何重大交易前，均須取得董事會批准。

### A.2 董事會組成

董事會由七名董事組成，三名為執行董事，一名為非執行董事，三名為獨立非執行董事。有關董事會之構成，請參閱本年報「公司資料」。現任董事之相關詳情及彼等之間的關係於本年報「董事及高級管理層簡介」內披露。

按類別編排之董事名單亦於本公司不時根據上市規則發出之所有公司通信內披露。本公司所有公司通信均會明確識別獨立非執行董事。

於截至二零一二年三月三十一日止整個年度，本公司一直符合上市規則之規定，即三名獨立非執行董事中，最少一名具備適當之專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。此外，本公司已接獲三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提供有關獨立身分之年度確認書。本公司認為彼等全屬獨立人士。

董事會之組合平衡，反映本集團業務及行使獨立判斷所需的技巧及經驗。所有董事均為董事會帶來淵博的寶貴經營及財務專業知識、經驗及專業知識，以維持董事會有效運作。獨立非執行董事獲邀於本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

### A.3 主席及行政總裁

企管守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁必須分開，且不得由同一名人士出任。

於邱德根先生退任執行董事兼董事會主席，及丹斯里拿督邱達昌獲委任為董事會主席後，丹斯里拿督邱達昌同時出任主席及本公司行政總裁之職。董事會相信此架構能為本集團提供強勢及貫徹之領導，並能更有效進行業務策劃及決策，以及執行長遠業務策略。因此，此架構對本集團的業務前景有利。

董事會亦認為目前由同一人出任主席及行政總裁之職的架構，將不會損害董事會與本公司管理層之間的權力及職權平衡。

### A.4 董事委任、重選及罷免

董事委任、重選及罷免之程序及流程載於本公司之章程細則內。

企管守則第A.4.1條守則條文訂明，非執行董事須按指定任期獲委任，並須重選連任。本公司非執行董事（林廣兆先生除外）並無指定委任任期。然而，彼等須根據章程細則於股東週年大會輪值告退及接受股東重選。董事會認為，章程細則之有關條文符合上述守則條文第A.4.1條之目標。

根據企管守則第A.4.2條，獲委任以填補臨時空缺之董事應於委任後之下屆股東大會上獲股東推選為董事。儘管並無建議股東於本公司於二零一一年十月三十一日舉行之股東特別大會（即林先生於二零一一年九月八日獲委任後之首次股東大會）上重選林廣兆先生為本公司董事，本公司已安排於二零一二年股東週年大會上向股東提呈有關重選建議連同有關重選其他退任董事之建議。作出此安排之原因為，董事會認為，集合董事於同一次股東大會上重選連任將可為股東提供更清晰及簡單之概念。



此外，根據章程細則條文，邱達強先生、陳國偉先生及林廣兆先生將退任，並合資格且願意於二零一二年股東週年大會重選連任。董事會建議重新委任上述三位將於二零一二年股東週年大會重選之退任董事。本公司之通函（連同本年報發出）載列有上市規則所規定有關邱達強先生、陳國偉先生及林廣兆先生之詳情。

為符合經修訂企業管治守則第A.5.1條規定，本公司已於二零一二年三月十六日成立提名委員會。在此之前，董事會整體掌管提名委員會的職責並負責檢討董事會之組成，制訂提名及委任董事之相關程序、監察董事之繼任安排以及評估獨立非執行董事之獨立身份。截至二零一二年三月三十一日止年度，董事會透過於以下日期舉行之會議，執行以下有關董事會之組成及提名董事之工作：

- (i) 二零一一年六月二十七日（邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌、Craig Grenfell WILLIAMS 先生、陳國偉先生及王敏剛先生出席；邱達成先生、邱裘錦蘭女士、邱達強先生及江劍吟先生缺席）：檢討董事會之架構、人數及組成，以確保董事會具備適合本集團業務所需之專業知識、技能及經驗；建議重選於本公司二零一一年股東週年大會上退任並膺選連任之董事；及評估本公司當時所有獨立非執行董事之獨立身份。
- (ii) 二零一一年九月五日（丹斯里拿督邱達昌、Craig Grenfell WILLIAMS 先生、陳國偉先生及王敏剛先生出席；邱德根先生、邱達成先生、邱裘錦蘭女士、邱達強先生及江劍吟先生缺席）：接受邱德根先生、邱裘錦蘭女士及江劍吟先生退任本公司董事；委任林廣兆先生為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員；委任邱德根先生為本公司榮譽主席；及委任丹斯里拿督邱達昌為董事會主席。

## A.5 董事會會議

### A.5.1 董事會常規及舉行會議

董事會常規會議之時間表一般事先與董事協定，以便彼等出席。除上述者外，須就董事會常規會議發出最少14天通知，另一般須就其他董事會會議發出合理通知。

每次董事會議程之草擬本一般連同通知送交所有董事，以給予彼等機會，於議程內加入任何其他須於會上討論之事宜。董事會文件連同適當可靠資料，通常於每次董事會會議前最少三天送交董事，令董事知悉本集團之最近發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及每名董事亦可於需要時個別獨立地聯絡高級管理人員。

財務總監及公司秘書以及其他有關高級管理人員一般會出席董事會常規會議，亦會在有需要時出席其他董事會會議，以就本集團之業務發展、財務與會計事宜、守規、企業管治及其他重要事項發表意見。

公司秘書負責保管所有董事會會議記錄。會議記錄草擬本通常在每次會議後一段合理時間內給予董事傳閱，以便彼等提供評語，最終定稿可供董事查閱。

根據現行董事會常規，任何牽涉主要股東或董事利益衝突之重大交易，須於正式召開之董事會會議上提交董事會考慮及處理。章程細則載有條文，規定董事須於會議上就批准董事或彼等任何聯繫人士於當中擁有重大權益之交易放棄表決，亦不會計入法定人數內。

#### A.5.2 董事於董事會會議之出席記錄

於截至二零一二年三月三十一日止年度，董事會每季度定期會面，曾舉行5次董事會會議，以審閱及討論本集團財務與營運表現及業務計劃以及相關事項。各董事於董事會會議之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／舉行之 董事會會議次數
<b>執行董事</b>	
邱德根先生 <sup>(i)</sup>	1/2
丹斯里拿督邱達昌，主席兼行政總裁	5/5
邱達成先生	0/5
Craig Grenfell WILLIAMS 先生	5/5
<b>非執行董事</b>	
邱裘錦蘭女士 <sup>(i)</sup>	0/2
邱達強先生	1/5
<b>獨立非執行董事</b>	
江劍吟先生 <sup>(i)</sup>	0/2
陳國偉先生	4/5
王敏剛先生	5/5
林廣兆先生 <sup>(ii)</sup>	3/3

附註：

- (i) 邱德根先生、邱裘錦蘭女士及江劍吟先生於二零一一年九月八日舉行之本公司股東週年大會結束時退任本公司董事。於彼等退任前，截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司共舉行兩次董事會會議。
- (ii) 林廣兆先生於二零一一年九月八日獲委任為獨立非執行董事。於彼獲委任後，截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司共舉行三次董事會會議。

**A.6 證券交易的標準守則**

本公司已採納標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。本公司經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零一二年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則。

本公司亦已就很可能得悉本公司及／或其證券之未經刊發股價敏感資料之僱員進行證券交易採納標準守則之原則。本公司並不知悉有本集團僱員違反標準守則之原則之事宜。

於限制買賣期出現時，本公司皆有知會董事及相關僱員(如有)根據標準守則之買賣本公司證券限制。此外，本公司要求董事及相關僱員將擬進行買賣之通知影印本送交公司秘書以及指定收取該等通知之董事。

**B. 董事委員會**

截至二零一二年三月三十一日董事會已成立四個董事委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之特定方面。所有董事委員會有已界定之書面職權範圍，該等職權範圍已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站，惟執行委員會之書面職權範圍則除外。董事委員會須向董事會報告彼等之決策或推薦意見。

舉行董事委員會會議的常規、程序及安排應在適當情況下遵行與上述第A.5.1條所載舉行董事會會議者相同之規定。

董事委員會獲提供充足資源以履行彼等之職責，並能於作出合理要求時，在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

**B.1 執行委員會**

執行委員會目前包括丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS 先生、孔祥達先生、陳志興先生及張偉雄先生六位成員。執行委員會在董事會直接授權下以一般管理委員會形式運作，以增加經營決策的效率。執行委員會監管本公司戰略計劃之執行及本公司所有業務單位的營運，以及商討及決策有關本公司管理層及日常運作事宜。

**B.2 審核委員會**

審核委員會目前由3名成員組成，全部均為獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。審核委員會主席陳國偉先生生具備上市規則第3.10(2)條所要求的適當專業資格與會計及有關財務管理專長。



審核委員會之主要責任包括監察本集團之財務申報制度、審閱財務報表及內部監控程序。審核委員會亦按照其職權範圍擔當董事會與本公司核數師之重要橋樑。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議，執行以下主要工作：

- 審閱及討論截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表及全年業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例以及有關審核結果；
- 審閱及討論截至二零一一年九月三十日止六個月之中期財務報表及中期業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例；
- 審閱及討論本集團之財務報告及內部監控制度；及
- 討論及就重新委任外聘核數師提出推薦意見。

董事會與審核委員會之間並無就委任外聘核數師產生分歧。

上述兩次審核委員會會議之出席記錄載列如下：

審核委員會成員姓名	出席／舉行之審核委員會會議次數
陳國偉先生，主席	2/2
王敏剛先生	2/2
江劍吟先生 <sup>(i)</sup>	0/1
林廣兆先生 <sup>(ii)</sup>	1/1

附註：

- (i) 江劍吟先生已於二零一一年九月八日舉行之本公司股東週年大會結束時退任獨立非執行董事，繼而退任審核委員會成員。於江先生退休前，審核委員會舉行一次會議。
- (ii) 林廣兆先生於二零一一年九月八日獲委任為審核委員會成員。截至二零一二年三月三十一日止年度，林先生獲委任後，審核委員會舉行一次會議。

### B.3 薪酬委員會

薪酬委員會目前由3名成員組成，分別為1名執行董事丹斯里拿督邱達昌及兩名獨立非執行董事陳國偉先生及王敏剛先生。薪酬委員會之主席為陳國偉先生。因此，本公司已遵守企管守則所載大多數成員須為獨立非執行董事之規定。

薪酬委員會之主要職責為就本集團董事與高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會提出推薦意見。根據企管守則，董事或彼任何聯繫人士不得參與釐定其本身之薪酬。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行一次會議，討論關於高級管理層之整體薪酬。上述薪酬委員會會議之出席記錄載列如下：

薪酬委員會成員姓名	出席／ 舉行之薪酬委員會 會議次數
陳國偉先生，主席	1/1
丹斯里拿督邱達昌	1/1
王敏剛先生	1/1

#### B.4 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月十六日按照經修訂的《企業管治守則》所載的守則條文第A.5.1條成立。丹斯里拿督邱達昌獲委任為提名委員會主席，陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生獲委任為提名委員會成員。

提名委員會的主要職責為定期檢討董事會之結構、規模及組成並向董事會提供相關推薦建議；考慮本公司董事之退任及重選並向董事會提供相關推薦建議；及評定本公司獨立非執行董事之獨立性。

於提名委員會在二零一二年三月十六日成立後，截至二零一二年三月三十一日止年度，提名委員會並無舉行會議。

#### C. 董事及核數師之確認

董事會負責就年報及中期報告、價格敏感資料公告以及上市規則及其他監管要求規定之其他披露資料，作出平衡、清晰而容易理解之評估。管理層向董事會提供解說及資料，以便董事會可就本集團之財務資料及狀況作出知情評估，以供董事會審批。

本公司董事知悉，彼等須負責編製本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行知悉，彼等須就本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之財務報表內之核數師報告負上申報責任。

概無任何有關可能對本公司持續經營能力構成嚴重問題之事件或事況之重大不明朗因素。

### D. 核數師酬金

截至二零一二年三月三十一日止年度，就外聘核數師向本公司提供之核數服務支付之酬金為港幣11,569,000元。

### E. 內部監控

董事會負責維持足夠之內部監控制度，以保障股東之利益及本集團之資產，並每年對該制度之有效性進行檢討。高層管理人員定期檢討及評估監控程序，監控任何風險因素並向審核委員會匯報任何發現及提供解決變異及已識別風險之措施。

截至二零一二年三月三十一日止年度，董事會已對本公司內部監控制度之有效性進行檢討。

### F. 與股東之溝通

本公司相信與股東有效地溝通對改善投資者關係及增加投資者對本集團業務表現及策略之了解至為重要。本集團亦認識到透明度以及及時披露公司資料之重要性，從而使股東及投資者作出最佳投資決策。

有關本集團業務活動、業務策略及發展之詳盡資料均載於本公司之年報、中期報告及其他企業通訊。此外，本公司亦設有網站 [www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk) 作為與股東及投資者之交流平台，以供公眾人士讀取有關本公司業務發展及營運之資料及最新資料及其他資料。如須任何查詢，投資者可直接致函本公司之香港主要營業地點。

本公司鼓勵其股東出席本公司之股東大會，大會可提供寶貴之研討場合，讓股東與管理層對話及互動交流。董事會及董事會成員及本集團合適之高級職員均可出席股東大會，以解答股東任何提問。

### G. 股東權利

作為保障股東利益及權利其中一項措施，於股東大會將就各重大事項(包括選舉個別董事)獨立提呈決議案，以讓股東考慮及投票。此外，股東提呈決議案之權利均載於公司章程。

根據上市規則，所有於股東大會上提出之決議案須以按股數投票方式表決，而投票表決結果須於各股東大會後在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk))登載。



# 獨立核數師報告書



致FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第42至129頁Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一二年三月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合收益表、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資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，當中涉及董事認為致使編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述而言屬必要的內部控制。

## 核數師的責任

我們的責任是根據協定的委聘條款，依據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，只向整體股東作出報告，而不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的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的審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，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的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一二年三月三十一日的事務狀況以及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零一二年六月二十日

# 綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收益	8	<b>1,760,951</b>	1,654,446
銷售及服務成本		<b>(778,045)</b>	(787,867)
折舊及攤銷		<b>(135,304)</b>	(110,935)
毛利		<b>847,602</b>	755,644
其他收入		<b>18,181</b>	18,055
出售物業、廠房及設備之收益	12	<b>380,799</b>	1,285
出售一間附屬公司之收益	39(b)	—	81,385
其他收益及虧損	9	<b>87,038</b>	287,037
行政支出		<b>(480,342)</b>	(417,719)
麗悅首次公開發售開支		—	(22,506)
分佔聯營公司業績		<b>23,843</b>	33,231
分佔共同控制實體業績		<b>7,014</b>	4,742
融資成本	10	<b>(166,479)</b>	(186,125)
除稅前溢利		<b>717,656</b>	555,029
所得稅開支	11	<b>(103,131)</b>	(108,548)
本年度溢利	12	<b>614,525</b>	446,481
可歸屬於：			
本公司擁有人		<b>448,102</b>	394,212
非控股權益		<b>166,423</b>	52,269
		<b>614,525</b>	446,481
每股盈利	13		
基本(港仙)		<b>23</b>	21
攤薄(港仙)		<b>23</b>	21

# 綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利	614,525	446,481
其他全面收益(開支)：		
換算海外業務之匯兌差額	41,379	222,040
可供出售投資公平值(減少)增加	(17,763)	8,857
預付租賃款項轉撥至投資物業所產生重估增加	—	3,176
預付租賃款項重估增加之遞延稅項	—	(794)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	15,027	(37,591)
本年度其他全面收益	38,643	195,688
本年度全面收益總額	653,168	642,169
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	468,578	570,237
非控股權益	184,590	71,932
	653,168	642,169



# 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 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	2,456,469	2,581,274
物業、廠房及設備	17	5,988,002	5,442,801
預付租賃款項	18	597,485	586,070
商譽	19	68,400	68,400
其他無形資產	20	2,100	4,672
聯營公司權益	21	256,158	209,010
共同控制實體權益	22(a)	90,966	63,441
可供出售投資	23	16,190	175,919
按公平值計入損益之金融資產	24	7,750	4,671
購買物業、廠房及設備之按金		149,315	121,357
應收聯營公司款項	25	70,784	96,650
應收共同控制實體款項	46	26,936	—
應收接受投資公司款項	46	119,995	119,995
其他應收款項	26	141,407	136,896
已抵押存款	27	25,252	12,928
		<b>10,017,209</b>	<b>9,624,084</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業	28		
已落成物業		100,699	132,490
待發展／發展中物業		3,797,152	2,718,531
其他存貨		10,719	8,225
預付租賃款項	18	18,867	13,636
應收賬款、按金及預付款項	29	280,570	229,326
應收聯營公司款項	25	—	4,863
可收回稅項		11,386	13,352
可供出售投資	23	18,694	23,566
按公平值計入損益之金融資產	24	458	69,708
衍生金融工具	30	10	398
已抵押存款	27	342,672	261,870
有限制銀行存款	27	971	2,690
銀行結餘及現金	27	1,374,980	1,986,347
		<b>5,957,178</b>	<b>5,465,002</b>
分類為持作出售之資產	31	418,928	79,648
		<b>6,376,106</b>	<b>5,544,650</b>

# 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 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	32	606,298	406,976
財務租約承擔	33	218	474
應付關連公司款項	46	46,165	44,803
應付聯營公司款項	46	12,877	17,950
應付附屬公司非控股股東款項	46	30,070	30,233
已收客戶按金		197,140	176,100
衍生金融工具	30	1,245	751
應繳稅項		345,774	308,266
可換股債券	36	—	716,785
有抵押銀行及其他借貸	34	1,764,289	1,112,991
		<b>3,004,076</b>	2,815,329
有關分類為持作出售之資產之負債	31	2,994	—
		<b>3,007,070</b>	2,815,329
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,369,036</b>	2,729,321
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,386,245</b>	12,353,405
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行及其他借貸	34	4,620,800	4,139,282
財務租約承擔	33	474	84
衍生金融工具	30	—	68,615
遞延稅項負債	37	234,888	226,631
可換股債券	36	30,074	—
		<b>4,886,236</b>	4,434,612
<b>資產淨值</b>		<b>8,500,009</b>	7,918,793
<b>資本及儲備</b>			
股本	35	195,976	191,826
股份溢價		2,822,611	2,770,185
儲備		4,433,033	4,064,577
本公司擁有人應佔權益		<b>7,451,620</b>	7,026,588
非控股權益	38	1,048,389	892,205
<b>權益總額</b>		<b>8,500,009</b>	7,918,793

第42至第129頁之綜合財務報表於二零一二年六月二十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱達昌  
董事

邱達成  
董事

# 綜合權益變動報表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔												非控股 權益	總額
	股本	股份溢價	資本	資產	投資	匯兌儲備	購股權 儲備	可換股 債券權益	其他儲備	保留溢利	總額			
			贖回儲備	重估儲備	重估儲備			儲備				儲備		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一零年四月一日	190,638	2,746,668	2,500	13,860	27,414	222,467	5,137	30,745	1,038,709	1,847,861	6,125,999	95,780	6,221,779	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	394,212	394,212	52,269	446,481	
可供出售投資重估增加	—	—	—	—	8,857	—	—	—	—	—	8,857	—	8,857	
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	203,020	—	—	—	—	203,020	19,020	222,040	
因出售可供出售投資而重新分類至損益	—	—	—	—	(37,591)	—	—	—	—	—	(37,591)	—	(37,591)	
轉撥投資物業時物業、廠房及 設備重估增加減就此產生之遞延稅項	—	—	—	1,739	—	—	—	—	—	—	1,739	643	2,382	
本年度其他全面收益	—	—	—	1,739	(28,734)	203,020	—	—	—	—	176,025	19,663	195,688	
本年度全面收益總額	—	—	—	1,739	(28,734)	203,020	—	—	—	394,212	570,237	71,932	642,169	
發行股份代替現金股息，扣除開支	1,595	32,410	—	—	—	—	—	—	—	—	34,005	—	34,005	
購回本身股份	(407)	(8,893)	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,300)	—	(9,300)	
購回可換股債券	—	—	—	—	—	—	—	(8,206)	—	1,956	(6,250)	—	(6,250)	
購回可換股債券權益部份之遞延稅項撥回	—	—	—	—	—	—	—	1,428	—	—	1,428	—	1,428	
減持麗悅權益	—	—	—	—	—	—	—	—	417,926	—	417,926	723,060	1,140,986	
重新分類先前就麗悅分拆確認過往收購後儲備	—	—	—	(1,791)	—	(20,475)	—	—	22,266	—	—	—	—	
確認股本結算之股份付款	—	—	—	—	—	—	6,803	—	—	—	6,803	3,299	10,102	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(114,260)	(114,260)	—	(114,260)	
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,866)	(1,866)	
於二零一一年三月三十一日	191,826	2,770,185	2,500	13,808	(1,320)	405,012	11,940	23,967	1,478,901	2,129,769	7,026,588	892,205	7,918,793	

# 綜合權益變動報表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔												非控股 權益	總額
	股本	股份溢價	資本	資產	投資	匯兌儲備	購股權	可換股 債券權益	其他儲備	保留溢利	總額			
			贖回儲備	重估儲備	重估儲備		儲備	儲備						
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	448,102	448,102	166,423	614,525
可供出售投資重估減少	—	—	—	—	(17,763)	—	—	—	—	—	—	(17,763)	—	(17,763)
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	23,212	—	—	—	—	—	23,212	18,167	41,379
因出售可供出售投資而重新分類至損益	—	—	—	—	15,027	—	—	—	—	—	—	15,027	—	15,027
本年度其他全面收益	—	—	—	—	(2,736)	23,212	—	—	—	—	—	20,476	18,167	38,643
本年度全面收益總額	—	—	—	—	(2,736)	23,212	—	—	—	—	448,102	468,578	184,590	653,168
發行股份代替現金股息，扣除開支	4,150	52,426	—	—	—	—	—	—	—	—	—	56,576	—	56,576
購回／贖回可換股債券	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,328)	—	37,746	9,418	—	9,418
購回／贖回可換股債券權益部分之遞延稅項撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	4,361	—	—	4,361	—	4,361
確認股本結算之股份付款	—	—	—	—	—	—	484	—	—	—	—	484	4,898	5,382
轉撥至保留溢利之購股權失效	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,024	1,024	(1,024)	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(115,409)	(115,409)	—	(115,409)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,280)	(32,280)
於二零一二年三月三十一日	195,976	2,822,611	2,500	13,808	(4,056)	428,224	12,424	—	1,478,901	2,501,232	7,451,620	1,048,389	8,500,009	

其他儲備乃來自(a)於一九九一年進行的集團重組，指所收購附屬公司資產淨值超出本公司就收購所發行股份之面值；及(b)減持間接附屬公司麗悅酒店集團有限公司(「麗悅」)權益之收益。



# 綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>717,656</b>	555,029
按下列各項調整：		
分佔共同控制實體業績	<b>(7,014)</b>	(4,742)
分佔聯營公司業績	<b>(23,843)</b>	(33,231)
折舊及攤銷	<b>149,407</b>	126,295
上市投資股息	<b>(4,112)</b>	(1,422)
利息收入	<b>(3,808)</b>	(2,123)
利息支出	<b>166,479</b>	186,125
出售一間附屬公司之收益	—	(81,385)
投資物業公平值增加	<b>(148,302)</b>	(312,796)
轉撥物業存貨至投資物業之虧損	<b>2,004</b>	—
可換股債券發行開支攤銷	<b>11,661</b>	2,690
出售可供出售投資之虧損(收益)	<b>15,027</b>	(37,591)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	<b>9,830</b>	(6,284)
衍生金融工具公平值變動	<b>34,403</b>	64,482
確認股份付款	<b>5,382</b>	10,102
出售物業、廠房及設備之收益	<b>(380,799)</b>	(1,285)
(撥回)確認呆壞賬減值虧損淨額	<b>(528)</b>	3,816
營運資金變動前之經營現金流量	<b>543,443</b>	467,680
其他應收款項減少	—	635
待售物業增加	<b>(941,130)</b>	(626,055)
其他存貨增加	<b>(2,494)</b>	(1,773)
應收賬款、按金及預付款項增加	<b>(48,099)</b>	(302)
按公平值計入損益之金融資產減少(增加)	<b>56,341</b>	(43,960)
衍生金融工具減少	<b>(102,136)</b>	(38,280)
應付賬款及應計賬款增加(減少)	<b>196,085</b>	(10,969)
已收客戶訂金增加	<b>21,040</b>	85,386
應收聯營公司款項增加	—	(3,332)
經營業務所用之現金	<b>(276,950)</b>	(170,970)
已繳所得稅	<b>(51,039)</b>	(50,237)
<b>經營業務所用之現金淨額</b>	<b>(327,989)</b>	(221,207)

# 綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>投資活動</b>			
收購及發展物業、廠房及設備開支		(779,705)	(372,644)
增添預付租賃款項		(16,388)	(24,509)
發展開支及增添投資物業之成本		(27,760)	(7,854)
分類為持作出售之資產之額外成本		(10,419)	—
收購一間聯營公司		(36,395)	—
出售一間附屬公司之現金流入淨額	39(b)	—	289,044
出售物業、廠房及設備所得款項		509,048	3,945
出售投資物業所得款項		—	14,200
收購可供出售投資		(235,794)	(122,666)
出售可供出售投資所得款項		359,063	260,991
收購物業、廠房及設備之已付按金		(24,880)	(12,348)
已抵押銀行存款存放		(364,516)	(245,033)
解除已抵押銀行存款及有限制銀行存款		273,169	273,112
聯營公司償還款項(向聯營公司墊款)		4,327	(1,235)
共同控制實體資金退回		—	10,276
已收聯營公司及共同控制實體股息及分派		16,169	12,768
已收上市投資股息		4,112	1,422
已收銀行利息		3,808	2,123
<b>投資活動(所用)所得之現金淨額</b>		<b>(326,161)</b>	<b>81,592</b>
<b>融資活動</b>			
購回／贖回可換股債券		(698,487)	(59,173)
提呈發售麗悅股份所得款項		—	1,188,000
股份發行開支		—	(47,014)
購回本身股份		—	(9,376)
新籌得銀行及其他借貸		1,797,732	600,941
償還銀行及其他借貸		(725,694)	(559,858)
支付財務租約之責任		(345)	(1,399)
償還款項予一名董事		—	(892)
償還款項予關連公司		(129)	(3,160)
償還款項予聯營公司		(5,073)	(2)
已付股息		(58,833)	(80,255)
已付附屬公司之非控股股東股息		(32,280)	(1,866)
已付利息		(241,948)	(224,432)
<b>融資活動所得之現金淨額</b>		<b>34,943</b>	<b>801,514</b>
<b>現金及現金等值物(減少)增加淨值</b>		<b>(619,207)</b>	<b>661,899</b>
<b>承前現金及現金等值物</b>		<b>1,986,347</b>	<b>1,291,942</b>
<b>匯率變動之影響</b>		<b>7,840</b>	<b>32,506</b>
<b>結轉之現金及現金等值物</b>		<b>1,374,980</b>	<b>1,986,347</b>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
銀行結餘及現金		1,374,980	1,986,347

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址於本公司刊發的二零一二年年報「公司資料」一節內披露。

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業買賣、酒店業務及管理、經營停車場及財資管理。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司的功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂）	二零一零年香港財務報告準則之改進
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）	最低資金要求之預付款項
一 詮釋第14號（修訂）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具抵銷金融負債
一 詮釋第19號	

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對現時或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露一轉讓金融資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露一抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂）	香港財務報告準則第9號及過渡性披露的強制生效日期 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（修訂）	呈列其他全面收益項目 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號（修訂）	抵銷金融資產及金融負債 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>3</sup>
一 詮釋第20號	

1 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

5 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

除下文所披露可能相關之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋外，本公司董事預期應用此等新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

### 香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)包含有關金融負債及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 香港財務報告準則第9號規定屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體情況是，於目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，均一般於其後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會計期末按公平值計量。
- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號之最重大改變乃與因金融負債(指定為按公平值計入損益計算)之信貸風險變動而引致該負債公平值變動之會計處理方法有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益之金融負債而言，除非於其他全面收益中確認負債信貸風險變動之影響，將會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因金融負債的信貸風險變動而引致有關負債公平值變動之金額，乃於其他全面收益中呈列。金融負債信貸風險應佔公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債公平值變動，全數於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲准提早應用。

董事預期香港財務報告準則第9號將會於本集團於二零一五年四月一日開始財政期間之財務報表中獲採納，或會對就本集團之權益及目前按成本列賬之可供出售投資(將按公平值計量)所申報之金額造成影響。然而，在詳細審閱完成前提供有關該影響之合理估計並不可行。



### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

#### 有關合併、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，五項有關合併、合營安排、聯營公司及披露之準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該等五項準則的主要規定載述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及單獨財務報表」有關綜合財務報表之部分及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號「合併一特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號對控制權的新定義包括三個元素：(a)對被投資方之權力，(b)介入被投資方而獲得可變回報之風險或權利，及(c)向被投資方行使權力以影響投資方回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已加入廣泛指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司的權益」及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號「共同控制實體一合營方作出的非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排須如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為合營公司及合營經營，取決於該安排各訂約方之權利及責任。相比而言，根據香港會計準則第31號，合營安排則分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營公司需採用權益會計法核算，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可使用權益會計法或比例會計法核算。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或非合併範圍內實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則之規定更為詳盡。

此五項準則乃於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用，惟所有此五項準則須同時應用。

董事預期，該等準則將於本集團於二零一三年四月一日開始的財政期間採用。然而，應用該等準則可能不會對綜合財務報表所呈報之金額產生重大影響。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 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13號建立一個有關公平值計量及相關披露之單一指引。該準則定義公平值，建立計量公平值的框架及要求就公平值計量作出披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣闊，這應用於其他香港財務報告準則(除特別情況下)，需要或准許使用公平值計量及相關披露的金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，香港財務報告準則第13號的披露要求比現行標準之要求更為詳盡。香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並獲准提早應用。

董事預期香港財務報告準則第13號將於本集團於二零一三年四月一日開始的財政期間獲採納，而應用該新準則可能會導致須在綜合財務報表作更廣泛的披露。

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃以歷史成本為編製基準，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量。歷史成本一般以用以交換貨品或服務之代價之公平值為基準。

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表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規定的適用披露。

採納的主要會計政策如下：

### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(由本公司控制之實體)之財務報表。在本公司有權支配一間實體之財務及營運政策以從其活動中獲益時，即表示存在控制權。

於本年度收購或出售之附屬公司業績，乃由實際收購日期起或直至實際出售日期止(視適用情況而定)計入綜合收益表。

倘有需要，將於附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目之基準(續)

集團內公司間之所有交易、結餘及收支均已於綜合賬目內悉數對銷。

附屬公司之非控股權益乃與本集團之權益分開呈列。

#### 向非控股權益分配全面收益總額

附屬公司之全面收益及開支總額會歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此會導致非控股權益出現虧絀結餘(自二零一零年一月一日起生效)。

#### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於附屬公司之擁有權權益變動若無導致本集團失去對有關附屬公司之控制權，則按股本交易入賬。本集團權益及非控股權益之賬面值已作調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值兩者間之任何差額直接於其他儲備內確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，其(i)於失去控制權當日取消按賬面值確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日取消確認前附屬公司任何非控股權益(包括彼等應佔之其他全面收益之任何組成部份)之賬面值，及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額，所產生之差額於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘該附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收益內確認並累計入權益，則先前於其他全面收益確認並累計入權益之款額，將按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即按適用香港財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平值，則根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，視為就其後會計處理而言初步確認之公平值，或(如適用)於聯營公司或共同控制實體投資之初步確認成本。

#### 業務合併

收購業務時按購買法入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團對被收購公司原擁有人之所承擔負債及本集團為交換被收購公司控制權而已發行股本工具於收購當日之公平值總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債按公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方的以股份為基礎的付款安排而訂立的本集團的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量(請參閱以下會計政策)；及
- 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」劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

商譽按所轉讓代價、於被收購公司之任何非控股權益之金額及收購公司早前持有被收購公司股權(如有)之公平值總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額之差額計量。倘(經重新評估後)所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日之淨額超出所轉讓代價、於被收購公司任何非控股權益金額及收購公司早前持有被收購公司權益(如有)之公平值總和，則超出部份即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益可初步按公平值或非控股權益應佔被收購公司可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準之選擇乃按每次交易為基礎。其他類別非控股權益乃按其公平值或按另一項準則所規定之基準(如適用)計量。

倘本集團於業務合併時轉讓的代價包含因或然代價安排而產生的資產或負債時，則有關或然代價將按收購日的公平值計量，並被視為業務合併時所轉讓代價的一部分。符合作為計量期間調整的或然代價的公平值變動，需以追溯方式進行調整，並需於商譽內進行相應的調整。計量期間調整是指於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)，取得與收購日已存在的事實及情況相關的額外資訊而產生的調整。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

並不合資格作為計量期間調整之或然代價公平值變動之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其以後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(取其適用者)於其後報告日期重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

當業務合併以分階段達成，本集團過往於被收購方持有之股本權益乃於收購日期(即當本集團取得控制權之日)重新計量至公平值，而就此產生之收益或虧損(如有)則於損益中確認。於收購日期前因於被收購方之權益產生且以往已於其他全面收益確認之金額乃重新分類至損益(如出售該權益時有關處理屬適當)。

分階段進行之業務合併按每階段分別入賬。商譽於每階段分別確定。任何新增收購均不會影響過往已確認之商譽。

#### 商譽

收購業務產生之商譽按成本減累計減值虧損列賬，並於綜合財務狀況表中分開呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配至各預期將因合併而獲得協同效益之現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽之現金產生單位將每年或於該單位可能出現減值跡象時更頻密地進行減值測試。就某一於報告期間因收購所產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位將於該報告期間結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，減值虧損將首先獲分配用以減少任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後再以該單位中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合收益表損益內確認。商譽之已確認減值虧損不會於其後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，應佔商譽金額於釐定出售損益時計入。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或為資本增值的物業，包括就此目的在建中的物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動產生的損益於變動產生的期間在損益表內列賬。

在建中投資物業產生之建設成本乃撥充資本為在建中投資物業之其中部分賬面值。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產產生的任何損益(按資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)於取消確認該項目的年度在損益列賬。

當業主開始佔用而證明用途已有所轉變，則自投資物業轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日期之公平值一如物業、廠房及設備般，於其後會計處理上視作成本。

當有證據顯示給予另一方的經營租賃開始時，物業存貨則轉撥至投資物業。公平值與賬面值於轉撥日期之差額於損益賬確認。

#### 物業、廠房及設備

除發展中樓宇及酒店以外的物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

除發展中樓宇及酒店以外的物業、廠房及設備項目的折舊，均以直線法按估計可使用年期，以將其成本撇減至剩餘價值，同時已考慮其估計剩餘價值計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，並按預測基準計及估計出現任何變動之影響。

按財務租約持有的資產按與自置資產相同的基準，於預計可使用年期或租賃年期(以較短者為準)計算折舊。然而，當擁有權未能在租賃期末合理地確定，則資產須以其租賃期及可使用年期(以較短者為準)折舊。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。於出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生之任何損益、出售所得款項與資產賬面值的差額乃於損益確認。

倘物業、廠房及設備項目因業主佔用完結而證明用途有變時轉撥至投資物業，則該項目於轉撥日期之賬面值與公平值之差額，於其他全面收益內確認，並於資產重估儲備內累計。其後出售或報廢該資產，則資產重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

當物業、廠房及設備於日常業務過程中停止作業主自用而將被持作出售時，物業、廠房及設備則按其賬面值轉撥至持作出售物業。

#### 待發展／發展中物業

持有作自用的發展中酒店按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括發展開支，當中包括因發展而直接產生之專業費用及於發展期間撥充資本的利息。於酒店業務開始前，不會就樓宇成本作出折舊撥備。

當租賃土地上的樓宇正在發展作生產、而租賃土地部分乃入賬列作經營租約，則租賃土地之攤銷開支乃於建設期間計入在建中樓宇部分成本內。倘租賃土地列作財務租約，則土地成本計入發展中酒店物業內。

擬於發展完成後於本集團一般營運周期內出售之物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。成本包括土地成本、發展開支、已撥充資本之借貸成本及有關物業之其他直接應佔成本。有關物業以流動資產項下之銷售物業列賬。可變現淨值指估計售價減所有預計落成成本以及推廣及銷售物業將產生之成本。

#### 租賃

倘租賃條款規定將擁有權的絕大部份風險與回報轉讓予承租人，則租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃一律分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期內以直線法於損益內確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人

經營租賃下的應付租金於相關租賃期內以直線法於損益內扣除。作為訂立經營租賃的獎勵而已收及應收的福利乃於租賃期內以直線法確認為租金開支的減少。

##### 租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照各部分擁有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，評估各部分分類應被界定為融資或是經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按租賃期開始時的租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值，按比例於土地與樓宇部分之間分配。

倘能可靠地分配租賃款項，則入賬列為經營租賃之租賃土地權益將於綜合財務狀況表內列作「預付租賃款項」，並於租賃期內以直線法攤銷，惟按公平值模式歸類為及入賬列為投資物業者除外。倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。除非兩個部分被清楚確定為經營租賃外，於此情況下，整份租賃歸類為經營租賃。

##### 聯營公司的權益

聯營公司為投資者擁有重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之實體。重大影響力乃參與制訂受投資者財務及營運政策決定之權力，而非對該等政策擁有控制或共同控制權。

聯營公司的業績及資產與負債採用權益會計法綜合計入此等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資最初於綜合財務狀況表內按成本確認並隨後進行調整以確認本集團應佔聯營公司的損益及其他全面收益。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司的淨投資部分的長期權益)，則本集團終止確認其應佔的任何進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 聯營公司的權益(續)

任何收購成本超逾本集團於收購日期確認聯營公司之可識別資產、負債及或然負債中所佔公平值淨額，均確認為商譽。商譽計入投資賬面值，並評估減值，作為投資其中部分。

已採用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值的一部份。有關減值虧損之任何回撥於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生的損益僅會在相關聯營公司的權益與本集團無關的情況下，方會在本集團的綜合財務報表確認。

#### 合營企業

##### 共同控制業務

倘集團實體根據合營企業安排直接經營業務，則構成共同控制業務，而該等共同控制業務產生之資產及負債乃按累計基準於有關實體之財務狀況表中確認，並根據該項目之性質分類。本集團應佔共同控制業務之收入，連同所產生之開支，於交易涉及之經濟效益將可能流入／流出本集團且其金額能可靠地計量時計入綜合收益表。

##### 共同控制實體

合營企業安排涉及設立獨立實體，而可共同控制該實體的經濟活動之各合營方均稱為共同控制實體。

共同控制實體的業績及資產與負債採用權益會計法綜合於綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資於綜合財務狀況表內按成本(就本集團應佔共同控制實體損益及其他全面收益於收購後的變動作出調整)減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔共同控制實體的虧損等於或超過其於該共同控制實體的權益時，本集團不再確認其應佔的進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該共同控制實體作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 合營企業(續)

#### 共同控制實體(續)

已採用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於共同控制實體之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值一部分。有關減值虧損之任何回撥於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

#### 於業務合併中收購之無形資產

於業務合併中收購之無形資產乃與商譽分開確認，並初步按於收購日期之公平值(乃視作其成本)確認。

初步確認後，具有限可用年期之無形資產乃按成本減任何累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，即其於重估日期之公平值減其後之累計攤銷及任何累計減值虧損。具有限可用年期之無形資產攤銷乃按直線法於其估計可用年期內計提。估計可用年期及攤銷法將於各報告期間結算日進行檢討，而任何估計變動之影響則按預期基準入賬。

#### 分類為持作出售之資產

如非流動資產主要透過銷售交易而非持續使用而收回其賬面值，該資產將被分類為待售資產。只有當該銷售很可能發生及該非流動資產可以現狀立即出售時，視為符合此條件。管理層必須承諾此銷售，並預期於分類日起一年內合資格確認為完成此銷售。

分類為待售資產之非流動資產(投資物業除外)以該資產過往賬面值及公平值(以較低者計算)，減去銷售成本計量。

#### 存貨

#### 待售物業

待售物業以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參照估計售價減銷售開支之數額後釐定。

#### 其他存貨

其他存貨包括食物與飲料，乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按先入先出法計算。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具

當一集團實體成為某工具的合同條款的訂約方時，金融資產及金融負債乃於綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益之金融資產及金融負債)而直接應佔的交易成本於初步確認時視乎情況加入或扣自該項金融資產或金融負債的公平值。因收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債而直接應佔的交易成本即時於損益確認。

#### 金融資產

本集團金融資產分為「按公平值計入損益的金融資產」、「可供出售投資」及「貸款及應收賬款」。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。所有定期買賣的金融資產按交易日基準確認及取消確認。定期買賣為須按市場上的規則或慣例所制定的時間制度內交付資產的金融資產買賣。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收聯營公司、受投資公司、共同控制實體及應收賬款、已抵押存款、受限制銀行存款及銀行結餘)均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。

實際利率法乃用於計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產預計年期切實貼現估計日後現金付款或初步確認時按較短期間貼現金融資產之賬面淨值(倘適用)之比率。利息收入以債務工具的實際利率確認。

#### 按公平值計入損益之金融資產(「按公平值計入損益之金融資產」)

按公平值計入損益之金融資產分為兩類，包括持作買賣金融資產及於初步確認時被指定按公平值計入損益之金融資產。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要為於不久將來出售；或
- 該金融資產構成本集團一併管理的金融工具已識別組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定的衍生工具及可有效作為對沖工具。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 按公平值計入損益之金融資產(「按公平值計入損益之金融資產」)(續)

倘出現下列情況，持作買賣之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定撇除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據本集團文件既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將指定按公平值計入損益。

於初步確認後的每個報告日期末，按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而公平值變動在其產生的期間內直接在損益中確認。在損益中確認的損益淨值包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

#### 可供出售投資

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為任何其他類別的非衍生工具。於首次確認後的每一呈報日，可供出售的金融資產按公平值計量。公平值變動在其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計，直至該金融資產出售或釐定為減值為止，屆時，先前在投資重估儲備中累計的累積損益會重新分類至損益，而該資產的任何進一步減值虧損會在損益中確認。

對於沒有在活躍市場上報價且其公平值不能可靠計量的可供出售股本投資而言，此等投資於首次確認後的每一報告日按成本減任何已識別減值虧損計量。

#### 金融資產減值

金融資產(不包括指定按公平值計入損益的金融資產)於各報告期間結算日評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據顯示因金融資產初步確認後產生之一項或多項事項，使該等金融資產之估計未來現金流量受到影響，則該金融資產被視為已減值。

就可供出售股本投資而言，倘投資之公平值嚴重地或持續地低於其成本，其則被視為減值之客觀證據。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或拖延償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財政困難以致金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產(如應收貿易賬款)而言，並無單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內逾期超過信貸期之逾期還款數目上升，以及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。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，如有客觀證據顯示出現資產減值，則於損益確認減值虧損金額，並按資產賬面值與按金融資產之原有實際利率折現之估計未來現金流現值間之差異計量。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當該等應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷之金額會計入損益。

當可供出售金融資產被視為須減值時，先前於其他全面收益中確認的累計收益或虧損將於減值發生期間重新分類為溢利或虧損。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與於確認減值虧損後所發生之事件相連，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟減值被撥回當日之資產賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於日後期間透過損益撥回。減值虧損後任何公平值增加於其他全面收益中直接確認及於投資重估儲備中累計。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

##### 股本工具

股本工具為證明本集團於扣減所有負債後於資產中擁有的剩餘權益的任何合同。本集團發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

購回本公司本身股本工具所支付之代價乃直接從權益中扣除。不會就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具而於損益確認任何收益或虧損。所購回及註銷的股本工具的面值乃由保留溢利轉撥至股本贖回儲備。

發行股份的交易成本如屬原本可以其他方式避免的股份發行直接應佔增加成本，則以從權益中扣除的方式入賬。與發行股份及股份上市共同有關之交易成本或其他交易採用理性基準在各項交易中分配。分配至股份上市之開支於損益中確認為開支。

##### 金融負債

本集團的金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

##### 可換股債券

本集團所發行之可換股債券如其轉換權乃透過交換固定現金金額或本公司本身股本工具之固定數目之方式償付，乃分為兩個部分：負債及權益部分。該可換股債券乃於初步確認為獨立分類為相關項目。

於初步確認時，負債部分之公平值乃按類似但不可換股之債務之現行市場利息釐定。發行可換股債券之所得款項總額與劃撥至負債部分之公平值的差額，即持有人將債券轉換為股權之轉換權，乃列入權益下之可換股債券權益儲備。

於往後期間，可換股債券之負債部分乃採用實際利息法以攤銷成本列賬。權益部分，即可將負債部分轉換為本公司普通股之期權將保留於可換股債券權益儲備，直至所附轉換權獲行使為止。在此情況下，可換股債券權益儲備之結餘將轉移至股份溢價。倘轉換權於到期日尚未獲行使，可換股債券權益儲備之結餘將撥回保留溢利。選擇權轉換或到期時將不會於損益中確認任何盈虧。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

#### 可換股債券(續)

與發行可換股債券有關之交易成本按於所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本直接自權益扣除。與負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面值，並使用實際利息法在可換股債券期內攤銷。

當實體於到期前透過購回註銷可換股工具，且原定換股特權維持不變，則實體會將購回所付之代價及交易成本將於交易當日分配至有關工具之負債及權益部分。分配所付代價及交易成本至個別部分之方法與發行可換股工具當時分配所得款項至個別部分之原定方法一致。

一經分配代價，因而產生之收益或虧損乃根據有關部分適用之會計原則處理如下：

- (a) 有關負債部分之收益或虧損金額於損益確認；及
- (b) 有關權益部分之代價金額於權益確認。

#### 持作買賣之金融負債

倘屬下列情況，按公平值計入損益之金融負債會分類為持作買賣：

- 產生該金融負債之目的主要為於不久將來購回；或
- 該金融負債構成本集團一併管理之已識別金融工具投資組合其中部分，且近期出現實際短期獲利模式；或
- 該金融負債為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

持作買賣之金融負債乃按公平值計量，而重新計量產生之公平值變動於其產生期間直接在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融負債已付之任何利息。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

#### 其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、應付有關連公司、聯營公司、附屬公司非控股股東及銀行及其他借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法乃用於計算金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息支出的方法。實際利率乃於金融負債預計年期或較短期間(倘適用)切實貼現估計日後現金付款(包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易費用以及其他溢價或折價)至初步確認時金融負債之賬面淨值之比率。利息開支按實際利率法確認。

#### 衍生金融工具

衍生金融工具於訂立相關衍生工具合約時按公平值首次確認，其後於報告期間結算日按公平值重新計量，所產生之收益或虧損將即時於損益確認。

本集團之衍生工具不符合對沖會計處理，故被視作持作買賣金融資產或持作買賣金融負債。

#### 取消確認

本集團僅於資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報時取消確認金融資產。倘本集團轉移或保留擁有權絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團會以其持續參與程度為限繼續確認該資產及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦可就已收取之所得款項確認已抵押借貸。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 取消確認(續)

於取消確認整項金融資產時，金融資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益中確認並於權益累計的累計損益已於損益中確認。

本集團當且僅當本集團的責任獲解除、取消或到期時取消確認金融負債。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額乃於損益中確認。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，並指在日常業務過程中所售出貨物及提供服務的應收款項，扣除折扣及銷售有關稅項如下：

- 來自日常業務銷售物業之收入乃於相應物業已落成及交付買方時確認。於達到收益確認條件前自買方收取之訂金及分期付款項乃記錄於流動負債項下之銷售訂金。
- 酒店業務產生的收入及酒店管理服務費於提供有關服務時確認入賬。
- 停車場業務之收益於提供有關設施時確認入賬。
- 經營租約項下物業之租金收入於相關租賃期內按直線法確認。
- 樓宇管理費收入於提供有關服務時確認入賬。

來自金融資產之利息收入於經濟利益有可能撥歸本集團所有及能可靠地計量收入金額時確認。來自金融資產之利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為該資產於初步確認時賬面淨值的利率。

當本集團收取付款之權利獲確立時，投資之股息收入將予以確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以並非該實體之功能貨幣(「外幣」)進行之交易按交易當日之匯率轉換為其功能貨幣(即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)列賬。於每一呈報期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按財務狀況表日期適用匯率重新換算。以外幣計值之按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額，於產生之期間在損益中確認。因重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之外國業務之資產與負債按各呈報期間結算日當日之匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等業務之收益及開支則按年內平均匯率換算，除非於該期間匯率大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)則確認為匯兌儲備(為股本的獨立部份)。

#### 借貸成本

與合資格資產(即需要一段頗長時間始能達致其擬定用途或出售的資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃撥作該等資產之部分成本。於資產大致上可提供作擬定用途或銷售時，該等借貸成本便不再撥作資本。以擬用作合資格資產之開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入自符合作資本化之借款成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

#### 退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時列為開支確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 股本結算之股份付款

##### 於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權

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，並相應增加購股權儲備。

於呈報期間結算日，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)乃於損益內確認，以致累計開支反映出經修訂估計，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。

本集團修改先前授出之購股權條款及條件時，倘修改增加緊接修改前及緊隨其後計量之已授出股本工具之公平值，實體應將已授出之公平值增幅計入就已收取之服務所確認金額的計量之中，作為已授出股本工具之代價。已授出公平值增幅為經修改股本工具之公平值與原有股本工具之差額，兩者均於修改日期作出估計。倘修改於歸屬日期後作出，已授出公平值增幅即時予以確認。

##### 於二零零二年十一月七日或之前授予僱員或於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日前歸屬之購股權

所授出購股權之財務影響並不會於綜合財務報表列賬，直至購股權獲行使時為止，且並不就所授出購股權之價值於損益內確認費用。於購股權獲行使時，就此發行之股份按股份面值列為額外股本，而每股行使價超出股份面值之部分列為股份溢價。於行使日期前失效或被註銷之購股權從未行使購股權之登記冊中剔除。

#### 發行股本工具以交換資產

為購買資產發行之股本工具按已收資產之公平值計量，惟無法可靠計量公平值者除外，在此情況下，已收資產乃參考所授出股本工具之公平值計量。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入及支出項目，亦不包括毋須課稅或扣減之項目。本集團之即期稅項負債採用於呈報期結算日已實施或基本上已實施之稅率計量。

遞延稅項指於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異予以確認，而遞延稅項資產之確認，則限於將有可用作抵銷可扣減暫時差異之應課稅溢利之情況。若暫時差異因商譽或因開始確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)之其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司、聯營公司及共同控制實體權益之應課稅暫時性差異確認，除非倘本集團能夠控制及其不會在可見將來撥回，則該等暫時性差異將不被確認。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差異產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差異及預期於可見將來可撥回時方會確認。

遞延稅項資產之賬面值將於報告期間結算日審閱，當全部或部分遞延稅項資產，因將來不可能再產生足夠應課稅溢利而不獲應用，該等資產賬面值將被扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於呈報期結算日已實施或基本上已實施之稅率(及稅項法例)計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於呈報期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值所產生稅務責任。即期及遞延稅項會於損益中確認，惟若其屬於其他全面收益中或直接於權益中確認之項目，則即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。當投資物業屬可折舊及以本集團的一種商業模式持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債則根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則(即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式)計量。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 有形資產減值虧損

本集團於每個報告期間結算日檢討其有形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損之任何跡象。倘存在任何該等跡象，則估計該等資產之可收回金額以確定減值虧損(如有)的程度。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值時，則該資產之賬面值乃減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

可收回金額指公平值減銷售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量以反映當時市場對金錢時間價值及尚未調整日後現金流量估計的資產所特有風險的稅前貼現率貼現至其現值。

倘減值虧損其後撥回，則資產的賬面值增至其修正估計的可收回金額，但已增加的賬面值不可超過以往年度倘資產並無確認減值虧損原已確定的賬面值。撥回的減值虧損即時確認為收入。

### 4. 估計不確定因素的主要來源

有關未來的主要假設，以及於呈報期結算日有重大風險導致須對未來12個月資產及負債的賬面金額作出重大調整的估計不確定因素的其他主要來源討論如下。

#### 投資物業之公平值

投資物業乃根據獨立專業估值師之估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已根據涉及若干市況假設之估值方法計算。依據估值報告，本公司董事已作出判斷，並信納該估值方法可反映出目前市況。

#### 遞延稅項

於二零一二年三月三十一日，與未動用稅項虧損有關的遞延稅項資產為約港幣160,479,000元(二零一一年：港幣157,418,000元)，已於綜合財務狀況表中確認。遞延稅項資產之變現能力主要取決於將來是否有足夠可用之未來溢利或應課稅暫時差額。本公司董事就預期動用遞延稅項資產之未來年度本集團之溢利預測及預期撥回應課稅暫時差額，釐定是否確認遞延稅項資產。本公司董事將於各財政期間結算日檢討於未來動用稅項虧損之可能性。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損益中確認。



#### 4. 估計不確定因素的主要來源(續)

##### 商譽減值

釐定商譽是否減值要求估計已分配商譽之相關現金產生單位之使用價值。計算使用價值要求本集團估計現金產生單位預期產生之未來現金流量及適用折現率以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，或會產生重大減值虧損。於二零一二年三月三十一日，商譽之賬面值為港幣68,400,000元(二零一一年：港幣68,400,000元)。有關可收回金額計算方法之詳情於附註19中披露。

#### 5. 資本風險管理

本集團之政策為維持穩健資本基礎，以保障本集團有能力持續經營業務，以及維持未來業務發展。本集團之資本架構包括賬款淨額，當中包括借貸減現金及現金等值物以及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、儲備及保留盈利。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況調整資本架構。

本集團整體策略與去年維持不變。

#### 6. 金融工具

##### a. 金融工具分類

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益(按公平值計入損益)		
持作買賣	458	61,689
指定為按公平值計入損益	7,750	12,690
衍生金融工具	10	398
可供出售之投資	34,884	199,485
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值物)	2,313,498	2,791,998
	<b>2,356,600</b>	<b>3,066,260</b>
<b>金融負債</b>		
按公平值計入損益(按公平值計入損益)	1,245	69,366
攤銷成本	7,036,638	6,453,175
	<b>7,037,883</b>	<b>6,522,541</b>

### 6. 金融工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策

有關本集團金融工具詳情於上文及相關附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(外幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載有如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

#### 利率風險

由於銀行存款、計息應收款項以及浮息銀行及其他借貸之現行市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。本集團已訂立若干利率掉期合約，以減低本集團因日後須就按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、港元最優惠借貸利率、中國人民銀行(「中國人民銀行」)法定借貸利率、新加坡掉期拆息(「新加坡元掉期拆息」)、馬來西亞基本借貸利率(「基本借貸利率」)及澳洲銀行票據掉期參考利率(「銀行票據掉期參考利率」)計息的銀行借貸支付利息而承受之利率波動風險。

本集團有關金融負債的利率風險於流動資金風險管理一節詳述。本集團的現金流量利率風險主要集中於來自本集團銀行借貸之香港銀行同業拆息、港元最優惠借貸利率、中國人民銀行法定借貸利率、新加坡元掉期拆息、基本借貸利率及銀行票據掉期參考利率波動。

#### 利率敏感度分析

本集團面臨主要由於借貸的市場利率波動造成的現金流利率風險。有關敏感度分析只考慮對財務報表造成重大影響之借貸。有關敏感度分析乃假設於呈報期間結算日之未償還借貸於整個年度均尚未償還而編製。50個基點為利率於期內直至下一個呈報期結算日可能之轉變之最佳估計。

倘利率上調／下調50個基點(二零一一年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，本集團之除稅後溢利將減少／增加港幣16,278,000元(二零一一年：港幣15,301,000元)，而資本化利息將增加／減少港幣11,931,000元(二零一一年：港幣7,039,000元)。

管理層認為，敏感度分析不能代表所承受之利率風險，因為年末承受之風險並不能反映年內所承受之風險。

## 6. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外幣風險

若干集團實體進行以外幣計值之交易，因而令本集團須承受外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外幣風險。

於報告期間結算日本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>資產</b>		
澳元(「澳元」)	1,184	70,137
日圓(「日圓」)	9,197	6,874
人民幣(「人民幣」)	5,621	6,293
加拿大元(「加拿大元」)	4,829	4,970
美元(「美元」)	151,036	139,281
歐元(「歐元」)	6,429	—
新加坡元(「新加坡元」)	—	443
<b>負債</b>		
歐元	—	26,960
馬幣(「馬幣」)	—	8,762

#### 外幣敏感度分析

由於港元兌美元維持聯繫匯率制度且管理層預期港元與美元之間之匯率波動並不會帶來重大風險。本集團承受之外幣風險主要來自美元以外之貨幣。下表詳述在所有其他變數保持不變之情況下，本集團就港元兌有關外幣(美元除外)貶值10%(二零一一年：10%)之敏感度。10%為於向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，乃管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括現有以外幣計值之貨幣項目，並於港元兌相關外幣於年結日貶值10%時調整其換算率。倘港元兌相關外幣升值10%，將對溢利構成相等及相反之影響。

	除稅後溢利增加(減少)	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
澳元	99	5,856
日圓	768	574
人民幣	469	525
加拿大元	403	415
歐元	537	(2,251)
新加坡元	—	37
馬幣	—	(732)

### 6. 金融工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 外幣敏感度分析(續)

管理層認為由於年終風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

##### 價格風險

本集團承受因投資股本證券及其他歸類於可供出售投資的金融產品，被持作買賣之投資及衍生金融工具所產生之股本價格風險及市場價格風險。

##### 價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於呈報期結算日所承受股本價格風險釐定。

倘相關股本證券之價格上調／下調10%(二零一一年：10%)：

- 由於持作買賣投資公平值變動，故除稅後溢利會增加／減少港幣38,000元(二零一一年：港幣5,821,000元)。
- 由於可供出售投資公平值變動，故投資重估儲備會增加港幣2,325,000元(二零一一年：港幣16,631,000元)。

##### 信貸風險

於各呈報期結算日，本集團就交易對方未能履行彼等就各類已確認金融資產之承擔以導致本集團蒙受財務虧損所面對最大信貸風險為於綜合財務狀況表所載各相關已確認金融資產之賬面值及附註42(a)所披露有關本集團所作出財務擔保有關之或然負債。為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委聘團隊負責釐定信貸限制、信貸批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動以收回逾期債務。本集團就本集團中國物業住宅買家獲授之按揭貸款提供金融擔保，貸款乃以借款人之物業作抵押。就此而言，本公司董事認為信貸風險被大幅降低。

本集團並無面對高度集中之信貸風險，惟應收受投資公司及聯營公司款項及其他應收款項合共構成金融資產總額之10%以上，該等風險涉及多名交易對方及客戶。本集團審閱每項個別債項於每個呈報期結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。於釐定應收接受投資公司及聯營公司款項之可收回性時，本集團考慮接受投資公司及聯營公司相關資產之公平值，以及該等接受投資公司及聯營公司之未來業務及預期經營現金流量。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

由於交易對方均為獲高信貸評級之銀行或財務機構，故此銀行存款之信貸風險有限。

## 6. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險

本集團之流動資金狀況及其遵守借貸契約由本公司管理層緊密監察，以確保其維持充足現金儲備及來自主要財務機構之足夠承諾資金來源，從而應付其短期及長期之流動資金需要。本集團透過結合營運以及外部借貸產生之資金撥付其營運資金需要。

下表詳述本集團金融負債之餘下合約到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未折現現金流量編製。尤其是，附帶按要求還款條款之銀行貸款均計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。

其他非衍生金融負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。該表包括利息及本金現金流量。

	加權 平均利率 %	應要求或 0至180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一二年三月三十一日								
不計息	不適用	620,783	—	—	—	—	620,783	620,783
定息工具	6.35	6,729	33,431	57,543	31,528	26,878	156,109	129,022
浮息工具	2.65	1,700,959	165,644	4,332,537	184,981	254,433	6,638,554	6,256,067
可換股債券	6.29	607	607	35,929	—	—	37,143	30,074
財務租約之債務	2.7	146	78	625	—	—	849	692
		2,329,224	199,760	4,426,634	216,509	281,311	7,453,438	7,036,638
於二零一一年三月三十一日								
不計息	不適用	483,559	—	—	—	—	483,559	483,559
定息工具	5.94	13,622	13,370	54,586	55,301	30,969	167,848	134,720
浮息工具	2.55	750,560	471,663	3,530,892	419,972	285,369	5,458,456	5,117,553
可換股債券	3.63	13,449	751,538	—	—	—	764,987	716,785
財務租約之債務	2.7	238	238	84	—	—	560	558
		1,261,428	1,236,809	3,585,562	475,273	316,338	6,875,410	6,453,175



## 6. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

附帶應要求還款條款而賬面值港幣504,208,000元(二零一一年：港幣87,381,000元)之銀行貸款在上述到期日分析計入「應要求或0至180日」之時間範圍內但預期會根據應於二零一六年七月前每年分期償還的貸款還款計劃償還。計及本集團之財務狀況後，董事相信交易對方將不會行使酌情權要求即時還款，而該等定期貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。按此基準，「浮息工具」及「定息工具」的利息及本金現金流量將如下：

	應要求或 0至180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一二年三月三十一日							
浮息工具	1,196,751	306,147	4,761,795	309,642	254,433	6,828,768	6,256,067
定息工具	6,729	33,431	57,543	31,528	26,878	156,109	129,022
	1,203,480	339,578	4,819,338	341,170	281,311	6,984,877	6,385,089
於二零一一年三月三十一日							
浮息工具	666,550	474,666	3,623,920	421,361	286,121	5,472,618	5,117,553
定息工具	13,622	13,370	54,586	55,301	30,969	167,848	134,720
	680,172	488,036	3,678,506	476,662	317,090	5,640,466	5,252,273

倘利率之變動與上述計算方法所採納於呈報期結算日之利率有所不同，上述就浮息金融負債所呈報之現金流量須作出變動。

### c. 金融工具之公平值計量

金融資產及金融負債之公平值乃按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之金融資產及金融負債之公平值乃分別參考市場所報之買盤價及賣盤價釐定；
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)的公平值乃按公認定價模式根據折現現金流量分析釐定；
- 衍生工具之公平值按報價計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具以工具年期之適用孳息曲線進行折現現金流量分析，而期權衍生工具則採用期權定價模型進行貼現現金流量分析；及

## 6. 金融工具(續)

### c. 金融工具之公平值計量(續)

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。

下表提供初步按公平值確認後計量之金融工具分析，按照公平值觀察所得程度分為一至三級。

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出。
- 第二級公平值計量乃除第一級計入之報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察所得輸入數據得出。
- 第三級公平值計量乃自計入並非根據觀察所得市場數據(無法觀察輸入數據)之資產或負債估值方法得出。

	二零一二年			總計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
<b>按公平值計入損益之金融資產</b>				
衍生金融資產	—	10	—	10
持作買賣之非衍生金融資產	458	—	—	458
指定按公平值計入損益之 金融資產	—	—	7,750	7,750
	458	10	7,750	8,218
<b>可供出售金融資產</b>				
上市股本證券	4,252	—	—	4,252
非上市債務證券	—	301	—	301
俱樂部會籍	—	688	—	688
投資基金	—	18,694	—	18,694
總計	4,252	19,683	—	23,935
<b>按公平值計入損益之金融負債</b>				
衍生金融負債	—	1,245	—	1,245

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### c. 金融工具之公平值計量(續)

	二零一一年			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
按公平值計入損益之金融資產				
衍生金融資產	—	398	—	398
持作買賣之非衍生金融資產	61,689	—	—	61,689
指定按公平值計入損益之 金融資產	—	—	12,690	12,690
	61,689	398	12,690	74,777
可供出售金融資產				
上市股本證券	78,454	—	—	78,454
非上市債務證券	—	64,292	—	64,292
投資基金	—	23,566	—	23,566
總計	78,454	87,858	—	166,312
按公平值計入損益之金融負債				
衍生金融負債	—	69,366	—	69,366

於本年度，第一、二及三級之間並無轉撥。

按公平值計入損益之金融資產第三級公平值計量之對賬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於四月一日	12,690	11,958
於損益確認之公平值變動	145	421
購入	—	8,032
出售	(5,085)	(7,721)
於三月三十一日	7,750	12,690

## 7. 分部資料

本集團按主要經營決策者定期審閱有關各組成部分之內部報告，釐定其經營分部。向本集團主要經營決策者（為本公司執行董事）就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於下文所述各地區之物業發展、物業投資、酒店業務及管理以及停車場業務，以及證券與金融產品投資及其他業務（主要包括提供工程服務及次按貸款）。

### 分部收益及業績

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。編製分部資料所採納會計政策與附註3所述會計政策相同。分部溢利（虧損）即各分部未分配中央行政成本、董事薪金及若干融資成本所賺取（招致）之除稅前溢利（虧損）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 7. 分部資料(續)

#### 分部收益及業績(續)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	3,533	85,425	(6,843)	(3,023)
— 香港(「香港」)	13,632	5,994	(13,719)	3,231
— 馬來西亞	736	922	2,354	(549)
— 中華人民共和國(「中國」) (不包括香港)	28,391	153,413	2,955	88,762
	46,292	245,754	(15,253)	88,421
物業投資				
— 香港	28,365	24,436	155,673	241,922
— 中國	12,215	11,651	(3,914)	(245)
— 新加坡	25,916	24,482	35,552	110,802
	66,496	60,569	187,311	352,479
酒店業務及管理				
— 香港	707,866	517,073	660,284	287,837
— 馬來西亞	294,162	266,323	48,149	60,029
— 中國	94,069	83,704	(28,120)	(1,667)
— 新加坡	—	—	(6,229)	(8,505)
— 英國(「英國」)	—	—	(717)	—
	1,096,097	867,100	673,367	337,694
停車場業務				
— 澳洲	518,496	446,091	42,433	42,482
— 馬來西亞	18,571	18,165	8,427	9,314
	537,067	464,256	50,860	51,796
證券及金融產品投資	12,583	15,739	(41,769)	4,120
其他業務	2,416	1,028	1,948	(6,068)
分部收益／分部溢利	1,760,951	1,654,446	856,464	828,442
未分配企業開支			(63,032)	(87,288)
融資成本			(75,776)	(186,125)
除稅前溢利			717,656	555,029
所得稅開支			(103,131)	(108,548)
本年度溢利			614,525	446,481



**7. 分部資料(續)****分部收益及業績(續)**

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

本集團概無自任何單一客戶取得超過本集團總收益10%以上之收益。

**分部資產**

以下為於呈報期結算日本集團按可報告分部劃分之資產分析。分部資產即各分部未分配企業資產(主要為銀行結餘及現金)持有之資產。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	1,513,133	688,946
— 香港	730,396	664,244
— 馬來西亞	382,398	368,904
— 中國	1,772,613	1,581,883
	4,398,540	3,303,977
物業投資		
— 香港	1,730,192	1,554,886
— 中國	3,671	4,515
— 新加坡	605,411	579,693
	2,339,274	2,139,094
酒店業務及管理		
— 香港	3,592,814	3,024,830
— 馬來西亞	1,071,588	1,048,077
— 中國	1,927,506	1,561,550
— 新加坡	694,845	531,397
— 英國	261,043	—
	7,547,796	6,165,854
停車場業務		
— 澳洲	707,176	702,202
— 馬來西亞	155,996	153,941
	863,172	856,143
證券及金融產品投資	50,763	340,019
其他業務	352,437	377,300
分部資產	15,551,982	13,182,387
未分配企業資產	841,333	1,986,347
資產總值	16,393,315	15,168,734

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 7. 分部資料(續)

#### 地區資料

下表載列(i)本集團按經營所在地釐定來自外部客戶之收益及(ii)按資產所在地劃分之本集團非流動資產(不包括金融工具)之地區資料。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港	765,598	564,270	4,186,328	4,103,116
中國	134,675	248,768	2,275,081	1,939,879
澳洲	522,029	531,516	706,609	687,295
馬來西亞	312,733	285,410	1,170,152	1,198,029
新加坡	25,916	24,482	706,837	876,255
英國	—	—	216,764	—
	1,760,951	1,654,446	9,261,771	8,804,574

#### 其他資料

下表載列計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：

	二零一二年						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務及 管理 港幣千元	停車場業務 港幣千元	證券及 金融產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
呆壞賬撥回(撥備)	3,092	(2,338)	(673)	—	—	447	528
折舊及攤銷	(6,633)	(771)	(118,545)	(17,427)	—	(3,459)	(146,835)
無形資產攤銷	—	—	—	(2,572)	—	—	(2,572)
投資物業公平值增加	2,420	144,064	1,818	—	—	—	148,302
按公平值計入損益之金融資產公平值增加	—	—	—	—	145	—	145
持作買賣之投資公平值變動	—	—	—	—	(9,975)	—	(9,975)
出售可供出售投資之虧損	—	(85)	—	—	(14,942)	—	(15,027)
衍生金融工具公平值減少	—	—	(1,911)	—	(32,492)	—	(34,403)
轉撥物業存貨至投資物業之虧損	(2,004)	—	—	—	—	—	(2,004)
出售物業、廠房及設備之收益	281	306	379,465	46	—	701	380,799
分佔聯營公司業績	—	23,843	—	—	—	—	23,843
分佔共同控制實體業績	7,014	—	—	—	—	—	7,014
聯營公司權益	—	186,211	59,963	—	—	9,984	256,158
共同控制實體權益	32,382	—	—	—	—	58,584	90,966
添置其他非流動資產(不包括金融工具)	7,698	31,993	785,249	12,406	—	23,428	860,774

## 7. 分部資料(續)

### 其他資料(續)

	二零一一年						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務及 管理 港幣千元	停車場業務 港幣千元	證券及 金融產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
呆壞賬撥回(撥備)	—	754	(575)	—	—	1,157	1,336
應收一間共同控制實體款項撥備	—	(5,152)	—	—	—	—	(5,152)
折舊及攤銷	(5,912)	(2,108)	(98,166)	(14,895)	—	(2,642)	(123,723)
無形資產攤銷	—	—	—	(2,572)	—	—	(2,572)
投資物業公平值增加	9,319	300,865	2,612	—	—	—	312,796
按公平值計入損益之金融資產公平值增加	—	—	—	—	421	—	421
持作買賣之投資公平值變動	—	—	—	—	5,863	—	5,863
衍生金融工具公平值減少	—	—	(1,949)	—	(62,533)	—	(64,482)
出售可供出售投資之收益	—	(464)	—	—	38,055	—	37,591
分佔聯營公司業績	(101)	33,695	—	—	—	(363)	33,231
分佔共同控制實體業績	5,962	—	—	—	—	(1,220)	4,742
聯營公司權益	32,339	166,687	—	—	—	9,984	209,010
共同控制實體權益	1,974	—	—	—	—	61,467	63,441
添置其他非流動資產(不包括金融工具)	14,293	9,888	386,392	23,696	—	38	434,307

由於主要經營決策者並無定期審閱分部負債，故並無就此作出披露。

## 8. 收益

收益乃指來自出售物業所得款項總額、出租物業之租金總額、酒店業務及管理收入、停車場業務、提供物業管理服務、金融工具之利息收入及其他業務，載列如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
出售物業	<b>32,269</b>	235,772
出租物業	<b>113,422</b>	93,423
酒店業務及管理	<b>1,051,226</b>	825,533
停車場業務	<b>536,899</b>	463,727
提供物業管理服務	<b>14,238</b>	19,745
金融工具之利息收入	<b>12,583</b>	15,739
其他業務	<b>314</b>	507
	<b>1,760,951</b>	1,654,446

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 9. 其他收益及虧損

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
投資物業公平值增加	148,302	312,796
出售可供出售投資之(虧損)收益	(15,027)	37,591
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	145	421
持作買賣投資之公平值變動	(9,975)	5,863
衍生金融工具公平值變動	(34,403)	(64,482)
轉撥物業存貨至投資物業之虧損	(2,004)	—
應收一間共同控制實體款項撥備	—	(5,152)
	<b>87,038</b>	<b>287,037</b>

### 10. 融資成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
下列項目之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	172,730	151,765
— 毋須於五年內悉數償還	40,203	38,002
須於五年內悉數償還之其他貸款	785	1,070
可換股債券	35,709	49,001
財務租約	29	21
首次認購費攤銷	16,889	15,381
其他	2,025	2,387
總利息成本	<b>268,370</b>	<b>257,627</b>
減：就以下各項發展中物業資本化金額：		
— 投資物業	(1,744)	(1,284)
— 業主佔用物業	(23,787)	(19,755)
— 待售物業	(76,360)	(50,463)
	<b>166,479</b>	<b>186,125</b>

**11. 所得稅開支**

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	<b>53,922</b>	36,499
中華人民共和國企業所得稅(「企業所得稅」)	<b>5,390</b>	20,324
中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)	<b>3,652</b>	31,295
澳州所得稅	<b>16,975</b>	10,106
馬來西亞所得稅	<b>12,481</b>	3,821
新加坡所得稅	<b>132</b>	926
	<b>92,552</b>	102,971
遞延稅項(附註37)	<b>10,579</b>	5,577
	<b>103,131</b>	108,548

香港利得稅乃按組成本集團之各獨立公司估計應課稅溢利減承前未動用稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

「企業所得稅」乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例按25%的稅率計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅乃以已售物業的土地增值按累進稅率介乎30%至60%之累進稅率，經扣除可扣除稅項目後徵收。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。



## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支(續)

本年度之所得稅開支與綜合全面收益表內之除稅前溢利對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
<b>二零一二年</b>						
除稅前溢利(虧損)	643,151	(30,322)	59,456	10,953	34,418	717,656
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	30%	19%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	106,120	(7,580)	14,864	3,286	6,501	123,191
不可扣稅開支之稅務影響	17,040	10,019	5,415	4,856	791	38,121
毋須課稅收益之稅務影響	(64,953)	(1,588)	(1,660)	(314)	(7,079)	(75,594)
土地增值稅	—	3,652	—	—	—	3,652
土地增值稅之稅務影響	—	(913)	—	—	—	(913)
動用未確認可扣稅暫時差額	(12)	—	—	—	—	(12)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	1,797	—	—	—	—	1,797
未確認稅項虧損之稅務影響	19,767	6,151	1	2,558	1,143	29,620
使用過往未確認之稅項虧損	(4,809)	—	(6,622)	(1,367)	—	(12,798)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(3,934)	—	—	—	—	(3,934)
分佔共同控制實體業績之稅務影響	—	—	—	(2,104)	—	(2,104)
過往年度(超額撥備)不足撥備	(5,942)	—	5	7,355	(30)	1,388
其他	(1,922)	650	478	2,705	(1,194)	717
本年度所得稅開支	63,152	10,391	12,481	16,975	132	103,131

## 11. 所得稅開支(續)

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一一年						
除稅前溢利	344,549	38,585	52,878	25,141	93,876	555,029
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	30%	16%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	56,851	9,646	13,220	7,542	15,234	102,493
不可扣稅開支之稅務影響	16,662	10,098	2,545	206	1,456	30,967
毋須課稅收益之稅務影響	(26,267)	(2,330)	(141)	(946)	(9,373)	(39,057)
土地增值稅	—	31,295	—	—	—	31,295
土地增值稅之稅務影響	—	(7,824)	—	—	—	(7,824)
動用未確認可扣稅暫時差額	(320)	—	—	—	—	(320)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	—	3,333	—	1,981	—	5,314
未確認稅項虧損之稅務影響	5,294	6,473	—	1,485	1,724	14,976
使用過往未確認之稅項虧損	(6,830)	—	(11,859)	(251)	(5,216)	(24,156)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(5,484)	—	—	—	—	(5,484)
分佔共同控制實體業績之稅務影響	—	(421)	—	(917)	—	(1,338)
過往年度不足撥備(超額撥備)	318	—	374	—	(86)	606
其他	2,288	(426)	91	1,005	(1,882)	1,076
本年度所得稅開支	42,512	49,844	4,230	10,105	1,857	108,548

有關遞延稅項之詳情載於附註37。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 12. 本年度溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出	14,761	131,041
核數師酬金	11,569	8,511
折舊	138,392	121,480
預付租賃款項攤銷	9,537	10,359
減：就業主佔用發展中物業撥充資本之款項	(1,094)	(8,116)
	8,443	2,243
無形資產攤銷	2,572	2,572
於一間共同控制實體投資之攤銷(已於分佔共同控制實體業績列賬)	2,904	2,904
員工成本	423,377	365,228
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	869	872
並計入：		
租金收入 — 扣除支出港幣20,033,000元 (二零一一年：港幣15,915,000元)	93,389	77,508
出售物業、廠房及設備之收益：		
— 酒店物業(附註17)	380,288	—
— 其他	511	1,285
	380,799	1,285
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資		
— 上市	1,847	697
可供出售投資		
— 上市	2,244	622
— 非上市	21	103
	4,112	1,422
呆壞賬撥回	528	1,336
銀行利息收入	3,808	2,123

**13. 每股盈利**

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司擁有人應佔綜合溢利港幣448,102,000元(二零一一年：港幣394,212,000元)及股份數目計算如下：

	二零一二年 千股	二零一一年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,932,776</b>	1,907,404
可攤薄潛在普通股之影響 — 購股權	—	2,610
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>1,932,776</b>	1,910,014

由於行使可換股債券將導致每股盈利增加，故計算截至二零一二年三月三十一日止年度每股攤薄盈利時並無假設本公司尚未行使可換股債券獲行使。此外，計算時並無假設本公司及其間接附屬公司麗悅之未行使購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於本公司及麗悅股份年內之平均市價。

由於行使可換股債券將導致每股盈利增加，故計算截至二零一一年三月三十一日止年度每股攤薄盈利時並無假設本公司尚未行使可換股債券獲行使。此外，計算時並無假設麗悅之未行使購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於麗悅股份之平均市價。

**14. 股息**

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
中期股息每股港幣1仙(二零一一年：中期股息港幣2仙)	<b>19,496</b>	38,167
已付二零一一年末期股息 — 每股港幣5仙 (二零一一年：已付二零一零年末期股息：港幣4仙)	<b>95,913</b>	76,093
	<b>115,409</b>	114,260

董事建議就截至二零一二年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣5仙(二零一一年：港幣5仙)，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以獲發現金方式收取年內建議派發及派付之股息代替本公司新股份。年內按股東選擇收取股份而發行的股份載於附註35。

## 15. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

### (a) 董事酬金

已支付及須支付本公司每名董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一二年 三月三十一日止年度				
執行董事：				
邱德根(於二零一一年 九月八日退任)	11	4,730	—	4,741
邱達昌	25	2,574	12	2,611
邱達成	25	3,383	59	3,467
Craig Grenfell WILLIAMS	25	10,556	223	10,804
非執行董事：				
邱裘錦蘭(於二零一一年 九月八日退任)	11	263	—	274
邱達強	25	—	—	25
獨立非執行董事：				
江劍吟(於二零一一年 九月八日退任)	11	—	—	11
陳國偉	200	—	—	200
王敏剛	200	—	—	200
林廣兆(於二零一一年 九月八日獲委任)	113	—	—	113
	646	21,506	294	22,446



**15. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金(續)****(a) 董事酬金(續)**

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一一年 三月三十一日止年度：				
執行董事：				
邱德根	25	3,100	—	3,125
邱達昌	25	2,565	12	2,602
邱達成	25	1,136	49	1,210
Craig Grenfell WILLIAMS	25	2,434	148	2,607
非執行董事：				
邱裘錦蘭	25	650	—	675
邱達強	25	—	—	25
獨立非執行董事：				
江劍吟	25	—	—	25
陳國偉	150	—	—	150
王敏剛	150	—	—	150
	475	9,885	209	10,569

計入Craig Grenfell WILLIAMS薪金及其他福利的表現掛鉤獎勵付款港幣8,015,000元(二零一一年：零)乃參考其表現釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 15. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金(續)

#### (b) 僱員酬金

於本集團五名最高薪酬人士中，其中四名(二零一一年：兩名)為董事，彼等之酬金已於上文披露。餘下一名(二零一一年：三名)人士之酬金如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
薪金及其他福利	2,410	5,451
退休福利計劃供款	12	40
購股權	1,074	5,330
	3,496	10,821

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一二年 僱員數目	二零一一年 僱員數目
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	1
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	—	2

於該兩年內，並無向董事及五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團或加入時之獎勵或作為離職之補償。於該兩年內，並無董事放棄任何酬金。

## 16. 投資物業

	已落成物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年四月一日	1,995,115	184,215	2,179,330
添置	6,658	2,480	9,138
自物業、廠房及設備以及預付租賃款項重新分類	8,155	—	8,155
出售	(14,200)	—	(14,200)
公平值增加	237,207	75,589	312,796
匯兌調整	86,055	—	86,055
於二零一一年三月三十一日	2,318,990	262,284	2,581,274
添置	7,525	21,979	29,504
重新分類至物業、廠房及設備	(14,106)	—	(14,106)
自持作銷售之物業重新分類	14,026	—	14,026
重新分類至分類為持作銷售之資產	(328,861)	—	(328,861)
公平值增加	83,565	64,737	148,302
匯兌調整	26,330	—	26,330
於二零一二年三月三十一日	2,107,469	349,000	2,456,469

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
位於下列地區土地按公平值列賬之投資物業賬面值：		
在香港：		
長期租約	516,000	411,894
中期租約	826,000	786,326
在香港以外地區：		
永久業權	55,780	53,271
長期租約	273,949	574,728
中期租約	784,740	755,055
	2,456,469	2,581,274

### 16. 投資物業(續)

於二零一二年三月三十一日在香港及香港以外地區之已落成投資物業公平值，按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.及Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd.於該日之估值釐定。戴德梁行有限公司為香港測量師學會會員。Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.及Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd.為皇家特許測量師學會會員。有關估值已參考類似地點同類物業之市場交易價或參考於有關市場所得可比較租金後估計之未來租金的資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位的市場租金乃參照本集團的可出租單位以及毗鄰相似物業的該等出租單位已取得的租金作出。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業的收益率作出並結合估值師根據各物業的特質進行調整。

發展中投資物業的估值乃採納直接比較法，並參考市場上可資比較物業達致，並已作出調整，以計及發展成本的差額及適當撥備，及於估值日就完成發展項目將會支銷的間接成本以及發展商於估值日發展物業而面臨的相關風險，以及開發商在物業開發完工時所期待的回報，該回報乃根據估值師戴德梁行有限公司對有關地區的近期土地交易和同類已完工物業市場價值的分析。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團更改投資物業若干樓層的用途，因而自投資物業按於轉撥日期的公平值轉撥至物業、廠房及設備。

此外，當經營租約開始證明用途已有所轉變時，本集團將賬面值為港幣16,030,000元的若干物業存貨按公平值港幣14,026,000元轉撥至投資物業。

賬面值港幣2,215,708,000元(二零一一年：港幣2,080,862,000元)的投資物業乃受一項法定押記規限，以就有關集團實體的銀行借貸作抵押。

於報告期間結算日，發展中物業的賬面值包括已撥充資本的利息開支港幣6,492,000元(二零一一年：港幣4,748,000元)。

## 17. 物業、廠房及設備

	物業		樓宇裝修、傢俬、裝置及設備 港幣千元	總額 港幣千元
	已落成 港幣千元	發展中 港幣千元		
<b>成本</b>				
於二零一零年四月一日	3,876,896	1,718,648	200,615	5,796,159
添置	8,027	290,068	102,565	400,660
發展完成後重新分類	446,491	(504,632)	58,141	—
重新分類至投資物業	(2,126)	—	—	(2,126)
重新分類至持作出售之資產	—	(79,648)	—	(79,648)
出售	(137,219)	—	(5,301)	(142,520)
出售一間附屬公司	(178,699)	—	(34,870)	(213,569)
匯兌調整	136,558	9,369	12,144	158,071
於二零一一年三月三十一日	4,149,928	1,433,805	333,294	5,917,027
添置	204	698,598	105,169	803,971
發展完成後重新分類	290,425	(308,569)	18,144	—
自投資物業重新分類	14,106	—	—	14,106
重新分類至待售發展中物業	(22,402)	—	—	(22,402)
出售	(142,905)	—	(17,029)	(159,934)
匯兌調整	2,409	14,947	(524)	16,832
於二零一二年三月三十一日	4,291,765	1,838,781	439,054	6,569,600
<b>折舊及減值</b>				
於二零一零年四月一日	263,880	—	83,397	347,277
年度撥備	91,749	—	29,731	121,480
重新分類至投資物業時抵銷	(206)	—	—	(206)
出售時抵銷	—	—	(3,885)	(3,885)
重新分類至持作出售之資產	(543)	—	—	(543)
匯兌調整	7,214	—	2,889	10,103
於二零一一年三月三十一日	362,094	—	112,132	474,226
年度撥備	97,994	—	40,398	138,392
出售時抵銷	(18,304)	—	(13,381)	(31,685)
匯兌調整	1,482	—	(817)	665
於二零一二年三月三十一日	443,266	—	138,332	581,598
<b>賬面值</b>				
於二零一二年三月三十一日	3,848,499	1,838,781	300,722	5,988,002
於二零一一年三月三十一日	3,787,834	1,433,805	221,162	5,442,801



## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備(續)

上述酒店、其他物業及停車場之賬面值包括：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
在香港之租賃土地及樓宇：		
長期租約	794,846	641,924
中期租約	2,109,254	2,189,060
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	1,692,452	1,500,743
在香港以外地區之租賃土地所建樓宇：		
長期租約	239,771	137,557
中期租約	850,957	752,355
	5,687,280	5,221,639

租賃土地於租賃土地期間折舊。已落成樓宇按其可用年期介乎25至99年或租賃土地餘下年期(以較短者為準)以直線法計算折舊。物業、廠房及設備等其他項目按年利率10厘至20厘以直線法計算折舊。並無就永久業權土地及發展中樓宇計算折舊。

於報告期間結算日，發展中物業之賬面值包括資本化利息開支港幣49,472,000元(二零一一年：港幣45,940,000元)。

本集團正取得位於香港以外地區賬面值為港幣317,411,000元(二零一一年：港幣318,317,000元)之若干物業之擁有權。

其他資產已計入賬面值合共港幣1,491,000元(二零一一年：港幣2,402,000元)之按財務租約持有之資產。

賬面值為港幣4,887,955,000元(二零一一年：港幣4,625,700,000元)之物業已用作抵押相關集團實體銀行貸款。

截至二零一二年三月三十一日止年度內，本集團向獨立第三方出售香港的一間名為「中環麗栢酒店」的酒店，代價為港幣515,000,000元，並確認收益港幣380,288,000元。

**18. 預付租賃款項**

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於四月一日	<b>599,706</b>	760,260
轉撥至持作出售物業 — 作發展用途／發展中	—	(180,608)
轉撥至投資物業	—	(6,235)
轉撥至投資物業後重估增加	—	3,176
添置	<b>16,388</b>	24,509
攤銷	<b>(9,537)</b>	(10,359)
匯兌調整	<b>9,795</b>	8,963
於三月三十一日	<b>616,352</b>	599,706
在香港以外地區租賃土地之賬面值：		
租賃期為99年之長期租賃	<b>313,178</b>	297,439
租賃期為35年之中期租賃	<b>303,174</b>	302,267
	<b>616,352</b>	599,706
就報告目的之分析如下：		
流動資產	<b>18,867</b>	13,636
非流動資產	<b>597,485</b>	586,070
	<b>616,352</b>	599,706

賬面值為港幣605,962,000元(二零一一年：港幣592,361,000元)之租賃土地已用作抵押相關集團實體銀行借款。

**19. 商譽**

收購若干從事停車場業務之附屬公司之73.75%股本權益產生商譽。

管理層根據停車場業務產生之估計現金釐定商譽賬面值並無減值，此乃按管理層批准之五年期財政預算之現金流量預測，按17%折現率計算。管理層相信，任何該等假設之任何合理可能變動不會導致商譽賬面值超過其可收回金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 20. 其他無形資產

其他無形資產指管理若干停車場營運之權利。該等資產乃參考獨立特許會計師Nexia ASR Pty Ltd對停車場營運業務進行之估值初步確認為港幣9,000,000元。該估值乃按收益法釐定。

無形資產以直線法按其估計使用年期3 ½年攤銷。

### 21. 聯營公司權益

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非上市投資，按成本	95,600	69,900
分佔收購後業績，扣除已收股息	160,558	139,110
	256,158	209,010

主要聯營公司均在香港(除另有所指外)註冊成立及經營，其於報告期末之詳情如下：

聯營公司名稱	持股類別	本公司間接持有之 註冊資本／已發行股本面值比例		主要業務
		二零一二年	二零一一年	
Bermuda Investments Limited	普通	25	25	物業投資
諸暨麗悅度假村有限公司 (「諸暨」) <sup>#</sup>	不適用	18	—	物業投資及發展
佳力物業管理有限公司	普通	50	50	樓宇管理
Omicron International Limited <sup>*</sup>	普通	30	30	投資控股
喜樂地產投資有限公司	普通	25	25	物業投資

<sup>#</sup> 在中國註冊成立及經營

<sup>\*</sup> 在英屬處女群島註冊成立

董事認為上表列載之本集團聯營公司乃主要影響本集團之業績或資產。董事認為，列出其他聯營公司之詳情則會令篇幅過於冗長。

**21. 聯營公司權益(續)**

有關聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
資產總值	<b>1,079,327</b>	883,767
負債總值	<b>(99,812)</b>	(154,215)
	<b>979,515</b>	729,552
本集團應佔資產淨值	<b>245,557</b>	198,409
收益	<b>88,304</b>	560,065
本年度溢利	<b>87,976</b>	120,138
本集團應佔本年度業績	<b>23,843</b>	33,231

本集團已終止確認分佔若干聯營公司之虧損。摘錄自有關聯營公司之管理賬目之未確認應佔該等聯營公司虧損之金額(包括年內及累計數字)如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度未確認應佔虧損	<b>18</b>	16
累計未確認應佔虧損	<b>50,244</b>	50,226

**22. 合營企業權益****(a) 共同控制實體**

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非上市投資，按成本	<b>58,478</b>	30,543
分佔收購後業績，扣除已收股息／分派	<b>32,488</b>	32,898
	<b>90,966</b>	63,441

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 22. 合營企業權益(續)

#### (a) 共同控制實體(續)

於報告期間結算日本集團共同控制實體之詳情如下：

實體名稱	註冊／ 註冊成立 及營運國家	本公司間接持有之註冊資本／ 普通股股本面值*比例		主要業務
		二零一二年	二零一一年	
商丘永遠公路有限公司 (「商丘永遠」)(附註)	中國	68%	68%	經營收費公路
Jarrah Estate (Bundoora) Joint Venture	澳洲	25%*	25%*	物業開發
廣東新時代房地產有限公司	中國	50%	50%	物業開發

附註：該實體乃根據一項合營協議，為興建及經營收費公路而成立，由一九九七年七月三十一日起為期21年。本集團有權收取來自該公路經營之溢利85%，直至本集團已從該實體之分派中悉數收回其投資成本為止。其後，本集團有權收取溢利之25%，而國內合營夥伴則有權收取其餘75%，直至該合營夥伴已悉數收回投資成本(相當於給予該實體之土地之協定公平值)。其後，雙方分佔溢利之權益乃按彼等各自之注資比例釐定。於合營期屆滿時，該合營企業將會解散，而所有餘下未分派資產將交還國內合營夥伴。因此，本集團於共同控制實體之投資成本乃於合營期內攤銷。

由於本集團與其他權益擁有人根據合約安排共同控制該實體之營運及財務政策，故即使本集團擁有逾50%權益，該實體被視為共同控制實體。

有關本集團於共同控制實體之權益(使用權益法列賬)之財務資料概要載列如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產	50,061	53,570
流動資產	101,996	45,821
流動負債	(37,723)	(8,480)
收益	19,038	78,923
開支	(12,024)	(74,181)



**22. 合營企業權益(續)****(b) 共同控制業務**

年內，非全資附屬公司麗悅與一間關連公司訂立協議，共同開發本集團永久業權土地之若干部分，經訂約方協定之公平值為馬幣65,000,000元(相等於港幣165,000,000元)。該關連公司負責為該土地上的發展項目提供技術、商業及財務管理及於完成彼等發展項目後的物業營銷，並承擔發展項目的所有有關成本及開支。發展活動及已完成物業之銷售由關連公司董事會指導，其中本集團與該關連公司於合營期內擁有相等代表人數。本集團與該關連公司將按均等基準分佔該發展項目之損益(指銷售收益減已完成物業之土地、發展成本及營銷開支之公平值)。

於二零一二年三月三十一日，就共同控制業務於綜合財務報表確認之資產(賬面值為港幣22,402,000元，指過往分類為物業、廠房及設備之永久業權土地之成本)已計入流動資產項下之待發展物業。共同控制業務於年內之收入及開支並不重大。

該關連公司為一間受本公司一名執行董事控制之公司，該名董事透過彼於本公司之股本權益對本集團擁有重大影響力。

**23. 可供出售投資**

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
上市股本證券：		
香港	3,457	40,956
海外	795	37,498
	4,252	78,454
非上市：		
股本證券	10,949	33,173
債務證券	301	64,292
會所會籍	688	—
投資基金	18,694	23,566
	30,632	121,031
	34,884	199,485
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	16,190	175,919
流動資產	18,694	23,566
	34,884	199,485

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 23. 可供出售投資(續)

除了非上市股本證券因董事認為其公平值不能可靠地計量而按成本減去減值列賬外，上述可供出售投資以公平值列賬。

上市股本證券之公平值乃根據相關證券交易所提供之市場買入價報價釐定。債務證券之公平值乃根據基於折現現金流量之公認訂價模式採用市場利率釐定。投資基金之公平值根據對手方之買入報價釐定，並基於相關上市證券之市價計算。

### 24. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持作買賣投資		
於香港上市之股本證券	162	29,844
於海外上市之股本證券	296	31,845
指定按公平值計入損益之金融資產		
債務證券	—	8,019
結構性投資	7,750	4,671
	8,208	74,379
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	7,750	4,671
流動資產	458	69,708
	8,208	74,379

持作買賣投資之公平值乃根據相關證券交易所提供之市場買入價報價釐定。債務證券及結構性投資之公平值乃根據公認定價模式，按採用可觀察現行市場交易之價格或利率之貼現現金流量釐定。主要假設包括相關上市股份價格及市場利率。

**25. 應收聯營公司款項**

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
提供予聯營公司之無抵押免息墊款	<b>70,784</b>	101,513
減：列作流動資產之一年內到期款項	—	(4,863)
一年後到期款項	<b>70,784</b>	96,650

於釐定應收聯營公司款項之可收回性時，本集團考慮聯營公司相關資產之公平值，以及該等聯營公司之未來業務及現金流量。

**26. 其他應收款項**

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收承兌票據及應計利息	<b>140,116</b>	135,975
第二按揭貸款	<b>23,222</b>	24,134
減：已確認第二按揭貸款減值虧損	<b>163,338</b> <b>(21,654)</b>	160,109 (22,101)
減：一年內到期並列作流動資產之款項	<b>141,684</b> <b>(277)</b>	138,008 (1,112)
一年後到期款項	<b>141,407</b>	136,896

於二零一零年二月發行之本金總額為17,500,000美元（相等於港幣135,625,000元）之承兌票據相當於出售若干香港境外物業代價之餘額付款。該等票據連同首年按年利率為2厘，其後按年利率4厘計算之應計利息將於二零一四年二月二十日到期時收回。該等票據由已出售物業之優先按揭留置權及質押買方於收購物業之實體之股本權益作抵押。

第二按揭貸款及應收利息乃由借款人之物業作抵押。貸款按優惠利率計息，截至二零一二年三月三十一日之實際年利率為5.00%（二零一一年：5.00%），且須根據其各自之還款期分期償還。

年內並無進一步確認呆賬撥備。年內就收回債務撥回呆賬為港幣447,000元（二零一一年：港幣1,713,000元）。

於釐定應收貸款之可收回性時，本集團考慮借款人之信貸質素及按揭項下相關物業價值之任何變動。董事相信，毋須進一步計提撥備。

## 27. 銀行存款、銀行結餘及現金

包括在非流動資產之已抵押存款按介乎0.001%至5.3%(二零一一年：0.001%至6.0%)之年利率計息。存款已抵押以獲得須於一年後償還之銀行貸款。

包括於流動資產之已抵押存款包括定期存款港幣20,009,000元(二零一一年：港幣2,428,000元)，該等存款按固定年利率介乎0.1%至0.8%(二零一一年：0.001%至0.5%)計息，餘下結餘按平均市場年利率2.72%(二零一一年：2.72%)計息。該等存款的到期日介乎1至6個月，並已抵押以獲得須於一年內償還之銀行借貸。

受限制銀行存款僅可用作結算指定物業項目之發展成本。

到期日短於三個月之銀行存款及銀行結餘按介乎0.0%至4.76%(二零一一年：0.0%至4.47%)之市場年利率計息。

## 28. 待售物業

待售物業包括賬面值港幣3,777,241,000元(二零一一年：港幣2,658,204,000元)預期未來十二個月內不會變現之物業。

賬面值為港幣1,615,414,000元(二零一一年：港幣1,591,613,000元)的待售物業乃受法定押記規限，以就各集團實體的銀行借貸作抵押。

賬面值包括為共同發展而自物業、廠房及設備轉撥之港幣22,402,000元之永久業權土地，有關詳情載於附註22(b)。

## 29. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收貿易賬款	73,300	73,079
預付承包商墊款	26,085	28,796
公用事業及其他按金	28,771	38,402
可收回增值稅	1,104	—
預付款項及其他應收款項	151,310	89,049
	<b>280,570</b>	229,326

**29. 應收賬款、按金及預付款項(續)**

以下為應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0至60日	<b>63,441</b>	62,688
61至90日	<b>4,192</b>	5,431
90日以上	<b>5,667</b>	4,960
	<b>73,300</b>	73,079

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

應收貿易賬款主要包括出租物業及使用酒店設施之應收款項。本集團不准許向物業租戶給予信貸期。租金於出付催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予旅遊代理及公司客戶之信貸期為30至60日。

出售物業乃按照個別合約之付款條款結算，惟須於合法業權轉移前全數結清。

於釐定應收貿易賬款及其他應收賬款之可收回性時，本集團考慮其後結算及債務人由首次獲授信貸當日至各報告期間結算日之信貸質素任何變動。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。因此，董事相信，毋須進一步提取超過已計提撥備之信貸撥備。

就應收貿易賬款計提之呆賬撥備及變動載述如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年初結餘	<b>7,087</b>	6,990
確認減值虧損	<b>3,011</b>	261
撤銷無法收回之金額	<b>(655)</b>	(164)
年終結餘	<b>9,443</b>	7,087



## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 30. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
利率掉期(附註a)	—	376	(1,198)	(61,824)
上市股本證券之認購／ 認沽期權(附註b)	10	22	(47)	(71)
指數掉期	—	—	—	(7,471)
	10	398	(1,245)	(69,366)
就報告目的之分析如下：				
流動資產	10	398	—	—
流動負債	—	—	(1,245)	(751)
非流動負債	—	—	—	(68,615)
	10	398	(1,245)	(69,366)

附註：

(a) 本集團就減低其按浮動利率計息之銀行借貸之利率波動風險而訂立之於二零一二年三月三十一日尚未到期的利率掉期合約之主要條款載於下文。該等衍生工具並無根據對沖會計處理。

- (i) 合約日期：二零零八年九月十九日  
 生效日期：二零零八年九月二十五日  
 名義款額：合共港幣1,900,000,000元  
 到期日：二零一三年九月二十五日，可由本集團提早終止  
 應付利息：支付三個月香港銀行同業拆息，年利率最高為7.5厘及收取三個月香港銀行同業拆息
- (ii) 合約日期：二零一零年七月二十八日  
 生效日期：二零一零年十月七日  
 名義款額：10,000,000新加坡元  
 到期日：二零一三年十二月七日  
 應付利息：支付固定利率1.46厘及按三個月新加坡元掉期拆息收取利息

利率掉期合約之公平值採用工具之餘下年期適用之孳息曲線，根據折現現金流量分析釐定。

年內，本集團於合約到期日二零一三年九月二十五日前提前終止一項名義數額為港幣1,900,000,000元的合約並錄得港幣5,057,000元的虧損，已於本年度的損益確認。

(b) 認購及認沽期權指於到期時購買或出售具預定價格之上市股本證券之權利。該等合約年期介乎一至三個月。

認購及認沽期權之公平值乃按對手方就類似工具之報價根據公認定價模式釐定。

**31. 分類為持作出售之資產及相關負債**

分類為持作出售之資產(其乃受一項法定押記規限以就集團實體的銀行借貸作抵押)及相關負債包括：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分類為持作出售之資產：		
投資物業(附註a)	328,861	—
其他物業、廠房及設備(附註b)	90,067	79,648
	<b>418,928</b>	79,648
與持作出售之資產相關之負債：		
已收租金按金	2,994	—

(a) 於二零一二年三月十六日，本公司訂立協議，以出售位於香港境外的投資物業，代價為港幣328,861,000元。該出售計劃於二零一二年六月二十九日或之前完成。將予出售之物業重新分類為持作出售之資產並按參考出售代價計算得出的公平值列賬。

(b) 截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司決定出售根據中期租約持有之若干香港物業。先前計劃作業主佔用之該等物業自物業、廠房及設備重新分類為持作出售之非流動資產。

**32. 應付賬款及應計費用**

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	195,985	69,132
— 其他	59,387	47,253
建築成本及資本資產的應付保固金	92,088	62,692
租金及預訂按金及預先收取墊款	52,765	19,080
其他應付款項及應計費用	206,073	208,819
	<b>606,298</b>	406,976

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0至60日	162,478	46,978
61至90日	5,747	10,880
90日以上	87,147	58,527
	<b>255,372</b>	116,385

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 33. 財務租約承擔

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
財務租約項下應付款項：				
須於一年內償還	224	476	218	474
須多於一年但不多於五年內償還	625	84	474	84
	849	560	692	558
減：未來財務費用	(157)	(2)	—	—
租約承擔現值	692	558	692	558
減：一年內到期之款項 (列作流動負債)			(218)	(474)
一年後到期之款項			474	84

本集團採取出租其按財務租約持有之若干汽車及設備之政策，平均租期為一至五年。實際平均借貸年利率為2.7%(二零一一年：2.7%)。息率乃於簽訂合約當日釐定，所有租約均以固定還款期為基準，且並無就或然租賃付款訂定任何安排。

本集團之財務租約承擔之公平值乃根據估計未來現金流採用於報告期間結算日之現行市場利率折現之現值釐定，與其賬面值相若。

**34. 有抵押銀行及其他借貸**

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
貸款包括：		
銀行貸款	<b>6,414,242</b>	5,261,099
其他貸款	—	32,267
	<b>6,414,242</b>	5,293,366
減：前期費用	<b>(29,153)</b>	(41,093)
	<b>6,385,089</b>	5,252,273
就報告目的之分析如下：		
流動負債	<b>1,764,289</b>	1,112,991
非流動負債	<b>4,620,800</b>	4,139,282
	<b>6,385,089</b>	5,252,273
根據貸款協議所載之計劃還款日期， 借貸須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	<b>1,260,081</b>	1,025,610
一年以上但不超過兩年	<b>3,399,021</b>	1,014,113
兩年以上但不超過五年	<b>1,495,793</b>	2,958,487
五年以上	<b>259,347</b>	295,156
	<b>6,414,242</b>	5,293,366

由於交易對手擁有要求立即償還之酌情權，借貸(包括毋須於一年內償還之款項港幣504,208,000元(二零一一年：港幣87,381,000元))之賬面值列作流動負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 34. 有抵押銀行及其他借貸(續)

賬面值合共港幣129,022,000元(二零一一年：港幣134,720,000元)之銀行貸款按介乎5.75%至8.53%(二零一一年：5.75%至5.94%)之固定年利率計息。餘下銀行貸款及其他貸款按介乎0.62%至11.41%(二零一一年：0.63%至11.41%)之浮動年利率計息。以不同貨幣列值之銀行貸款分析如下：

貨幣	利率	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
港元	香港銀行同業拆息加0.85%至1.5%至港元優惠借貸利率減1%(二零一一年：香港銀行同業拆息加0.8%至港元優惠借貸利率減1%)	3,816,066	3,299,486
人民幣	110%的1年中國人民銀行指定利率至1至3年中國人民銀行指定利率125%(二零一一年：1年中國人民銀行指定利率至1至3年中國人民銀行指定利率120%)	895,304	762,406
新加坡元	新加坡元掉期拆息加1.25%至1.85%(二零一一年：新加坡元掉期拆息加1.25%至1.85%)	420,184	370,375
馬幣	馬來西亞基本借貸利率減1.5%至馬來西亞基本借貸利率加1.5%(二零一一年：馬來西亞基本借貸利率減1.5%基本借貸利率加1.5%)	383,949	390,602
澳元	澳洲銀行票據掉期參考利率加1%至1.5%(二零一一年：澳洲銀行票據掉期參考利率加1%至1.5%)	769,717	303,510
人民幣及 新加坡元	固定利率介乎5.75%至8.53%(二零一一年：5.75%至5.94%)	129,022	134,720
		<b>6,414,242</b>	<b>5,261,099</b>

## 35. 股本

	每股面值 港幣0.1元之 普通股數目	面值 港幣千元
法定：	4,000,000,000	400,000
已發行及繳足股本：		
於二零一零年四月一日	1,906,378,267	190,638
以每股港幣2.28元發行股份代替現金股息	6,051,909	605
以每股港幣2.04元發行股份代替現金股息	9,902,383	990
購回股份	(4,070,000)	(407)
於二零一一年三月三十一日	1,918,262,559	191,826
以每股港幣1.45元發行股份代替現金股息	31,330,600	3,133
以每股港幣1.09元發行股份代替現金股息	10,163,917	1,017
於二零一二年三月三十一日	1,959,757,076	195,976

截至二零一二年三月三十一日止兩個年度內發行之所有股份與現有股份在所有方面享有同等權益。

除上文披露者外，年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上市證券。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司透過其附屬公司購回其本身若干於二零一零年五月註銷的股份如下：

購回月份	購買普通股 數目	每股價格		合共已付 代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零一零年三月	2,250,000	2.31	2.24	5,119,120
二零一零年四月	1,540,000	2.38	2.18	3,529,110
二零一零年五月	280,000	2.23	2.19	618,050



### 36. 可換股債券

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於四月一日	716,785	751,013
於損益扣除之攤銷利息	35,709	49,001
支付票據利息	(26,176)	(32,996)
攤銷發行費用	11,661	2,690
公平值減少	(3,032)	—
購回	(55,373)	(52,923)
贖回	(649,500)	—
於三月三十一日	30,074	716,785

於報告期間結算日之賬面值指本金額為港幣33,500,000元(二零一一年：港幣740,000,000元)之可換股債券負債部分。

債券按3.625厘計息，可由持有人選擇按經調整兌換價每股港幣3.41元兌換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股，並於截至二零一五年二月二十八日止期間可予進一步反攤薄調整。債券持有人可要求本公司於二零一二年三月五日按100%本金額贖回全部或部分債券連同應計利息。在若干特定條件規限下，本公司可於二零一二年三月五日後及到期前按本金額贖回未償還債券連同應計利息。任何餘下未償還債券將於到期日按本金額連同應計利息贖回。

債券包含三個部分，分別為負債、股本部分與提早贖回選擇權。由於提早贖回選擇權與主合約關係密切，其並無與主合約分開入賬。根據威格斯資產評估顧問有限公司進行之估值，負債部分之公平值初步估計為港幣760,590,000元，並假設債券持有人可要求於二零一二年三月五日贖回。債券的負債部分按攤銷成本列賬並以實際年利率6.29厘攤銷。

於二零一二年三月五日，若干債券持有人已行使其權利，贖回本金總額港幣649,500,000元之債券。截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司購回本金總額港幣57,000,000元(二零一一年：港幣60,000,000元)之債券，代價為港幣48,987,000元(二零一一年：港幣59,173,000元)。贖回及購回之債券已於其後註銷。有關購回及贖回之收益港幣34,714,000元(二零一一年：港幣1,956,000元)已於保留溢利確認。

由於債券持有人之贖回權利已於二零一二年三月五日失效，於二零一二年三月三十一日之未償還債券乃根據其到期日二零一五年三月五日重新分類為非流動負債。

### 37. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於現行及過往年度之變動如下：

	加速稅項 折舊	投資物業 重估	資產 重估	業務合併 之公平值調整	可換股 債券	無形 資產	稅項 虧損	其他	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一零年四月一日	35,552	69,712	72,396	44,131	6,042	(527)	(18,983)	—	208,323
自損益扣除(入賬)	4,985	10,641	(1,701)	(1,155)	—	(772)	(5,076)	(1,345)	5,577
自其他全面收入扣除	—	794	—	—	—	—	—	—	794
部分債券股本部分之遞延稅項撥回	—	—	—	—	(1,428)	—	—	—	(1,428)
匯兌重新調整	—	—	13,365	—	—	—	—	—	13,365
於二零一一年三月三十一日	40,537	81,147	84,060	42,976	4,614	(1,299)	(24,059)	(1,345)	226,631
自損益扣除(入賬)	13,914	1,060	(1,701)	(1,245)	—	(772)	(505)	(172)	10,579
部分債券股本部分之遞延稅項撥回	—	—	—	—	(4,361)	—	—	—	(4,361)
匯兌重新調整	—	—	2,039	—	—	—	—	—	2,039
於二零一二年三月三十一日	54,451	82,207	84,398	41,731	253	(2,071)	(24,564)	(1,517)	234,888

於二零一二年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為港幣1,165,603,000元(二零一一年：港幣1,066,585,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣160,479,000元(二零一一年：港幣157,418,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅項虧損港幣1,005,124,000元(二零一一年：港幣909,167,000元)並無作遞延稅項資產確認入賬。

於二零一二年三月三十一日，本集團之可扣減暫時差額為港幣288,569,000元(二零一一年：港幣281,678,000元)。由於並無應課稅溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差額，概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派股息須繳納預扣稅。並無就中國附屬公司於二零零八年一月一日後所產生之溢利港幣430,228,000元(二零一一年：港幣418,274,000元)之暫時差額作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

### 38. 非控股權益

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應佔附屬公司資產淨值	1,041,216	888,906
附屬公司購股權儲備	7,173	3,299
	1,048,389	892,205

### 39. 出售附屬公司

#### (a) 視作出售附屬公司之權益

於往年，為精簡酒店發展及經營業務籌備本公司之間接附屬公司麗悅股份上市，若干附屬公司進行企業重組。企業重組涉及向麗悅轉讓本公司若干全資附屬公司，及透過以港幣1.075元的價格認購1,730,000,000股麗悅普通股，將麗悅及其附屬公司欠本集團之款項港幣1,859,812,000元撥充資本。本公司於此等股份其中270,000,000股之權益，連同麗悅新發行之270,000,000股普通股已提呈向公眾發售。股份發售已於二零一零年十月十一日完成，而本公司於麗悅之權益由100%減少至73%。

由於本公司並無失去麗悅之控制權，故分拆麗悅之收益為港幣417,926,000元，即發售所得款項淨額港幣1,140,986,000元（發行開支淨額為港幣47,014,000元）與已確認之麗悅非控股權益港幣723,060,000元之差額，已於權益確認。

#### (b) 出售附屬公司

於二零一一年三月三十一日，本集團透過售出其於卓雄國際有限公司之全部權益售出名為「The Mercer by Kosmopolito」的酒店，代價為港幣290,000,000元，並確認港幣81,385,000元的收益。出售產生現金流入淨額如下：

	港幣千元
代價，扣除開支	289,215
所售出銀行結餘及現金	(171)
	289,044

### 40. 重大非現金交易

年內，本集團就收購資產訂有之財務租約安排於租約開始時之資本總值為港幣479,000元（二零一一年：港幣145,000元）。

本公司發行股份以代替應付本公司股東之現金股息，合共達港幣56,576,000元（二零一一年：港幣34,005,000元）。

**41. 資產抵押**

於報告期間結算日，賬面值合共港幣6,414,242,000元(二零一一年：港幣5,293,366,000元)之未償還銀行貸款乃以賬面值合共港幣9,743,967,000元(二零一一年：港幣8,970,185,000元)之本集團物業(按項目呈列作待售物業、投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項及持作待售非流動資產)之固定押記，及存款港幣367,924,000元(二零一一年：港幣274,798,000元)之抵押，連同物業業主之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押。

於二零一一年三月三十一日，港幣32,267,000元之未償還其他貸款以本集團賬面值合共港幣81,651,000元之投資證券(分類為持作買賣、可供出售投資)及存放於有關方之存款作抵押。

**42. 或然負債**

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向該附屬公司提出港幣25,841,000元之反索償。審理將於二零一二年七月十日開始。經諮詢律師，董事認為，該訴訟勝數甚大，因此，並無於綜合財務報表內就可能產生之負債作出撥備。

**43. 資本承擔**

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
酒店物業收購、開發及翻新	585,760	595,557
其他	4,421	1,528
	590,181	597,085
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店物業開發及翻新	319,593	28,177
其他	19,274	22,933
	338,867	51,110
	929,048	648,195

#### 44. 經營租約安排

本集團為出租人：

於報告期間結算日，賬面值港幣2,107,469,000元(二零一一年：港幣2,318,990,000元)之投資物業及港幣73,804,000元(二零一一年：港幣80,352,000元)之待售物業按經營租約租出。年內，租金收入總額為港幣113,422,000元(二零一一年：港幣93,423,000元)，其中包括投資物業之租金港幣102,848,000元(二零一一年：港幣87,958,000元)。該物業仍與租客訂有一至二十年租約。

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約已與租客訂立於下列期間到期支付之未來最低租約款項如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	86,894	81,022
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	159,614	150,203
超過五年	85,482	129,043
	331,990	360,268

租約為經議定，租金於一年至二十年年期內已定(二零一一年：一至二十年)。

本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低租約款項為：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
房屋	261,393	230,598
設備	22	21
	261,415	230,619

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約於下列期間到期支付之房屋未來最低租約款項承擔如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	80,243	75,330
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	145,173	166,941
	225,416	242,271

租約為經議定，平均年期為兩年，而其租金亦於租期內訂定。

#### 45. 重大關連方交易

- (a) 年內，本集團與關連公司就共同開發本集團擁有的土地之上的物業訂立協議（披露於附註22(b)）。
- (b) 一名聯繫人士向本集團提供物業管理服務。年內就所提供服務已付之物業管理費為港幣3,913,000元（二零一一年：港幣3,950,000元）。
- (c) 一名董事就本集團一筆已於年內悉數償還之銀行貸款提供個人擔保。於二零一一年三月三十一日之未償還銀行貸款為港幣33,522,000元。
- (d) 年內向主要管理人員（董事及五名最高薪酬人士）已付及應付之薪酬披露於附註15。

#### 46. 應收／應付關聯方款項

應收／應付聯繫人士、共同控制實體、受投資公司、關聯公司及附屬公司非控股股東之款項載於綜合財務狀況表。該款項乃無抵押、免息及須應要求償還或無固定還款期。

於報告期間結算日起計未來十二個月期間內，本集團並不預期投資公司償還其結欠之款項，故該等款項分類為非流動資產。

關聯公司為受若干執行董事或其近親透過於本公司之直接或間接股權對本集團有重大影響力所控制之公司。

#### 47. 購股權計劃

##### (a) 遠東發展有限公司之購股權計劃（「遠東購股權計劃」）

於二零零二年八月二十八日，本公司之購股權計劃已獲本公司批准，旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員（包括執行董事及非執行董事），以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權以認購本公司股份。

在未獲得本公司股東事先批准前，根據遠東購股權計劃可發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之10%，及於任何一年向任何個別人士授出及可能授出之購股權所涉及已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

所授出購股權將於承授人支付港幣1元後接納。購股權可於其獲接納當日起計10年內之任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。



#### 47. 購股權計劃(續)

##### (a) 遠東購股權計劃(續)

本公司於二零零四年十月二十一日、二零零六年八月二十五日及二零零九年五月八日分別按初步行使價每股港幣2.075元、每股港幣3.290元及每股港幣1.500元授出購股權予本公司及其附屬公司之董事及僱員。

於二零一二年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使購股權數目為24,650,000份(二零一一年：24,650,000份)，倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大股本之1.24%(二零一一年：1.30%)。

所授出之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期(附註)	行使價 港幣元
<b>於二零零四年十月二十一日授出之購股權</b>			
第一批	二零零四年十月二十一日至 二零零四年十月三十一日	二零零四年十一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第二批	二零零四年十月二十一日至 二零零五年十二月三十一日	二零零六年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第三批	二零零四年十月二十一日至 二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第四批	二零零四年十月二十一日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第五批	二零零四年十月二十一日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
<b>於二零零六年八月二十五日授出之購股權</b>			
第三批	二零零六年八月二十五日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第四批	二零零六年八月二十五日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第五批	二零零六年八月二十五日至 二零零九年十二月三十一日	二零一零年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
<b>於二零零九年五月八日授出之購股權</b>			
第一批	二零零九年五月八日至 二零零九年九月十五日	二零零九年九月十六日至 二零一零年九月十五日	1.500
第二批	二零零九年五月八日至 二零一零年九月十五日	二零一零年九月十六日至 二零一零年九月十五日	1.500
第三批	二零零九年五月八日至 二零一一年九月十五日	二零一一年九月十六日至 二零一零年九月十五日	1.500
第四批	二零零九年五月八日至 二零一二年九月十五日	二零一二年九月十六日至 二零一零年九月十五日	1.500

附註：根據本公司於二零一零年八月四日通過的決議案，所授出之購股權的行使期將分別延長五年至二零一四年十月二十日及二零一六年八月二十四日。

## 47. 購股權計劃(續)

## (a) 遠東購股權計劃(續)

截至二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止兩個年度內合計授予僱員之購股權之變動如下：

購股權類別	授出日期	於二零一零年 四月一日	年內授出/ 失效	於二零一一年 三月三十一日	年內授出/ 失效	於二零一二年 三月三十一日
第一批	二零零四年 十月二十一日	250,000	—	250,000	—	250,000
第二批	二零零四年 十月二十一日	425,000	—	425,000	—	425,000
第三批	二零零四年 十月二十一日	2,775,000	—	2,775,000	—	2,775,000
第四批	二零零四年 十月二十一日	5,875,000	—	5,875,000	—	5,875,000
第五批	二零零四年 十月二十一日	6,975,000	—	6,975,000	—	6,975,000
		16,300,000	—	16,300,000	—	16,300,000
第四批	二零零六年 八月二十五日	450,000	—	450,000	—	450,000
第五批	二零零六年 八月二十五日	500,000	—	500,000	—	500,000
		950,000	—	950,000	—	950,000
第一批	二零零九年 五月八日	1,850,000	—	1,850,000	—	1,850,000
第二批	二零零九年 五月八日	1,850,000	—	1,850,000	—	1,850,000
第三批	二零零九年 五月八日	1,850,000	—	1,850,000	—	1,850,000
第四批	二零零九年 五月八日	1,850,000	—	1,850,000	—	1,850,000
		7,400,000	—	7,400,000	—	7,400,000
		24,650,000	—	24,650,000	—	24,650,000
加權平均行使價		1.569	—	1.569	—	1.949
於年結日可行使 購股權的數目				20,950,000		22,800,000

概無購股權於截至二零一二年三月三十一日止兩個年度內獲行使。

年內，與由本公司授出的購股權有關的已確認購股權開支總額為港幣484,000元(二零一一年：港幣6,803,000元)。

由於歸屬期間後購股權之行使期得以延長，於修訂日期採用二項式模式釐定之購股權公平值增加，港幣5,776,000元之額外購股權開支已即時於過往年度之損益確認。

#### 47. 購股權計劃(續)

##### (b) 麗悅購股權計劃

於二零一零年九月十日，麗悅之購股權計劃(「麗悅購股權計劃」)已獲麗悅批准，旨在獎賞本公司及麗悅或其任何附屬公司之董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)以及將會或曾經對本公司及麗悅或其任何附屬公司作出貢獻之本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商。根據麗悅購股權計劃，麗悅董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購麗悅股份。

在未獲得麗悅股東事先批准前，(i)根據麗悅購股權計劃項下可發行之股份總數，不得超過麗悅當時已發行股份之10%；(ii)於任何一年向任何個別人士授出及可能授出之購股權所涉及已發行及將予發行之股份數目，不得超過麗悅當時已發行股份之1%。

所授出購股權將於承授人支付港幣1元後接納。購股權可於其獲接納當日起計10年期內之任何時間行使。行使價由麗悅董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)麗悅股份於授出日期之收市價；(ii)麗悅股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)麗悅股份之面值。

於二零一二年三月三十一日，根據麗悅購股權計劃尚未行使之購股權數目為22,654,536份(二零一一年：29,699,990份)，倘全數獲行使，則相當於麗悅經擴大股本之1.12%(二零一一年：1.46%)。

於二零一零年十月十一日按初步行使價為每股港幣2.20元授予僱員之購股權詳情如下：

購股權 類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	年內授出	年內失效	於	年內失效	於
						二零一一年 三月三十一日		二零一二年 三月三十一日
第一批	二零一零年十月十一日至 二零一二年十月十日	二零一一年十月十一日至 二零一四年十月十日	2.20	6,826,353	(181,818)	6,644,535	(2,113,636)	4,530,899
第二批	二零一零年十月十一日至 二零一二年十月十日	二零一二年十月十一日至 二零一五年十月十日	2.20	6,826,353	(181,818)	6,644,535	(2,113,636)	4,530,899
第三批	二零一零年十月十一日至 二零一三年十月十日	二零一三年十月十一日至 二零一六年十月十日	2.20	7,530,899	(181,818)	7,349,081	(2,818,182)	4,530,899
第四批	二零一零年十月十一日至 二零一四年十月十日	二零一四年十月十一日至 二零一七年十月十日	2.20	4,712,717	(181,818)	4,530,899	—	4,530,899
第五批	二零一零年十月十一日 至二零一五年十月十日	二零一五年十月十一日至 二零一八年十月十日	2.20	4,712,758	(181,818)	4,530,940	—	4,530,940
				30,609,080	(909,090)	29,699,990	(7,045,454)	22,654,536

**47. 購股權計劃(續)****(b) 麗悅購股權計劃(續)**

概無購股權於截至二零一二年三月三十一日止年度內獲授出且概無獲授出之購股權於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止兩個年度內獲行使。

購股權公平值於授出當日採用二項式模式釐定為港幣18,001,000元。年內，本集團於損益確認總開支約港幣4,898,000元(二零一一年：港幣3,299,000元)。

**48. 退休福利計劃**

符合強制性公積金管理局規例及規定之本集團香港合資格僱員均已加入強積金計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，並存放於由信託人管理之基金。供款金額乃參與強積金計劃之僱員於本集團之收入按某一百分比計算，僱主供款於根據強積金計劃之規則到期應繳時在損益中扣除。僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中國有關法律及規例，中國附屬公司須向國家管理退休福利計劃中按僱員薪金之一定百分比供款。本集團只需承擔關於此退休福利計劃作出所需供款之責任。

本集團已為馬來西亞合資格僱員向僱員公積金計劃作出定額供款，根據該計劃，本集團須按照定額供款計劃向獨立實體給予定額供款。本集團概無任何法定或推定責任，須作進一步供款，以補足基金資產之任何缺額，藉此就所有僱員向本集團提供服務補償彼等之福利。

本集團向新加坡中央公積金作出定額供款，根據該計劃，本集團之責任相等於定額供款退休福利計劃產生者。

本集團按照僱員薪金及酬金之若干百分比，為澳洲僱員向獨立退老退休金供款。本集團就該退休福利計劃之唯一責任為作出所需供款。

於本年度自損益支銷之退休福利開支總額為港幣23,732,000元(二零一一年：港幣22,879,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

### 49. 報告期間後之事項

- (a) 於二零一二年四月十六日，本公司與主要股東訂立協議，以港幣1.23元的價格向主要股東購回230百萬股本公司普通股，總代價約為港幣282,900,000元。此項購回須經本公司有關股東批准。
- (b) 於報告期間結算日後，本公司以總代價約港幣11,300,000元向非控股股東收購於澳洲主要經營停車場業務的若干附屬公司額外2.3%的權益，其中2%的權益乃向一名執行董事收購。
- (c) 於二零一二年五月二十五日，非全資附屬公司麗悅訂立協議，以出售其於香港(特區)酒店有限公司(「HKSAR」)之全部股權予獨立第三方並將HKSAR之股東貸款轉讓予該名獨立第三方，總代價約為港幣800,000,000元。此項出售須經本公司及麗悅之股東批准。HKSAR為香港帝盛酒店之擁有人及經營人。

### 50. 主要附屬公司詳情

於年結日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	已發行股本			本公司持有之已發行		
		普通股股份 數目	每股面值／ 總註冊資本	股份類別	股本／註冊資本面值比例		主要業務
					二零一二年	二零一一年	
直接附屬公司							
Accord Rise Investments Limited	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
Ample Bonus Limited	英屬處女群島／香港	101	美金1元	普通	100	100	投資控股
Ondella International Limited	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
間接附屬公司							
124 York Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
13 Roper Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
13 Roper Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
19 Bank Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
344 Queen Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
94 York Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
Accessway Profits Limited	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	100	100	物業投資
Amphion Investment Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Annick Investment Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Apex Path Limited	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
Arvel Company Limited	香港	10,000	港幣1元	普通	100	100	物業投資

## 50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	已發行股本			本公司持有之已發行		主要業務
		普通股股份 數目	每股面值／ 總註冊資本	股份類別	股本／註冊資本面值比例		
					二零一二年	二零一一年	
間接附屬公司(續)							
Australian Property Management Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
豪邁有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Best Impact Limited	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	100	100	停車場業務
Bournemouth Estates Limited	香港	2	港幣10元	普通	100	100	物業發展
Bradney Proprietary Ltd	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
吉豐投資有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Caragis Limited	香港	1,000	港幣1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
Care Park (Albert Street) Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	投資控股
Care Park New Zealand Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	投資控股
Care Park Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Carterking Limited	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
捷彩有限公司	香港	2	港幣1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
錦秋(上海)置業發展有限公司(i)	中國	不適用	美金8,800,000元	不適用	73.10	73.10	酒店管理
振華集團有限公司	香港	200	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Complete Delight Limited	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
Dorsett Imbi Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	物業發展
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000	馬幣1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
Double Advance Group Limited	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
倍添有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	行政服務
登樂有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	香港	2	港幣1元	普通	73.10	73.10	酒店管理
遠勤發展有限公司	香港	2	港幣1元	普通	73.10	73.10	物業發展



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	普通股股份 數目	已發行股本			本公司持有之已發行		主要業務
			每股面值／ 總註冊資本	股份類別	股本／註冊資本面值比例			
					二零一二年	二零一一年		
間接附屬公司(續)								
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	英屬處女群島／香港	50,000	美金1元	普通	100	100	投資控股	
遠東發展(馬來西亞)有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股	
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭	6,000	美金1元	普通	100	100	投資控股	
遠東發展中國基建有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股	
遠東發展中國投資有限公司	香港	6,000	港幣100元	普通	100	100	投資控股	
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股	
		235	澳幣42.55元	可贖回優先	100	100		
遠東發展有限公司	香港	830,650,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股及物業投資	
遠東發展機械有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股	
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股及物業投資	
		225	澳幣44.44元	可贖回優先	100	100		
Far East Consortium Property & Marketing Service Pty Limited	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	物業發展	
遠東高爾夫國際有限公司	香港	5	港幣1元	普通	100	100	物業發展	
遠東物業代理(香港)有限公司	香港	60,000	港幣100元	普通	100	100	投資控股及融資借貸	
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股	
		375	澳幣10,000元	可贖回優先	100	100		
遠東超級市場有限公司	香港	500,000	港幣1元	普通	100	100	物業投資	
FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股	
FEC Care Park Holdings Pte Ltd	新加坡	1	新加坡幣1元	普通	100	100	投資控股	
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	投資控股	
FEC Financing Solutions Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股	
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	120,000	荷蘭盾1元	普通	100	100	投資控股	
FECFW 1 Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股	
FECFW 2 Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股	
Ficon Roper Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場經營	
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	100	馬幣1元	普通	90	90	物業發展	

## 50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	普通股股份 數目	已發行股本		本公司持有之已發行		主要業務
			每股面值／ 總註冊資本	股份類別	股本／註冊資本面值比例		
					二零一二年	二零一一年	
間接附屬公司(續)							
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	935,000	馬幣1元	普通	100	100	物業投資
Garden Resort Development Limited	香港	100	港幣1元	普通	100	100	物業發展
駿宏有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
廣州勁馬鍋爐實業有限公司(ii)	中國	不適用	港幣	不適用	51	51	經營鍋爐廠
			50,000,000元				
亨力投資有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1	港幣元	普通	73.10	73.10	融資借貸
香港(特區)酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.10	73.10	物業發展
Kosmopolito Hotels International (M) Sdn Bhd	馬來西亞	2	—	普通	73.10	73.10	投資控股
Kosmopolito Hotels International (Singapore) Pte. Limited	新加坡	1	新加坡幣1元	普通	73.10	73.10	酒店管理及顧問服務
麗悅酒店集團有限公司 (於二零一一年十月十一日 於聯交所上市，股份代號：2266)	開曼群島／香港	2,000,000,000	港幣0.1元	普通	73.10	73.10	投資控股
Kosmopolito Hotels International Services Limited	香港	2	港幣1元	普通	73.10	73.10	酒店管理
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	澤西島／香港	100	英鎊1元	普通	100	100	投資控股
Launceston York Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
Madison Lighters and Watches Company Limited	香港	4	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Mass Perfect Limited	香港	1	港幣1元	普通	73.10	73.10	投資控股
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000	馬幣1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
振盈(香港)有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業投資
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	香港	2	港幣100元	普通	100	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	香港	1,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	香港	300	港幣1元	普通	100	100	投資控股
愛德企業有限公司	香港	1,000,000	港幣1元	普通	75	75	投資控股
泛倡有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
栢倡有限公司	香港	1	港幣1元	普通	73.10	73.10	物業發展
Pansy Development Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	已發行股本			本公司持有之已發行		主要業務
		普通股股份 數目	每股面值／ 總註冊資本	股份類別	股本／註冊資本面值比例		
					二零一二年	二零一一年	
間接附屬公司(續)							
Peacock Management Services Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	行政服務
Quadrant Plaza Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	73.75	73.75	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	不適用	普通	73.75	73.75	停車場業務
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	100	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島／香港	10	美金1元	普通	70	70	投資控股
富多國際投資有限公司	香港	1	港幣1元	普通	73.10	73.10	酒吧經營
麗生投資有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Roper Debt Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	73.75	73.75	停車場業務
Roper Street Car Park Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	73.75	73.75	停車場業務
Roper Street Car Park Unit Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
Roseville Enterprises Limited	香港	6,000	港幣100元	普通	100	100	物業發展
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Ltd.	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Ruby Way Limited	香港	2	港幣1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
Scarborough Development Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(ii)	中國	不適用	美金 35,000,000元	不適用	98.2	98.2	物業發展及 投資
Shepparton Car Park Pty Ltd	澳洲	10,050	澳幣0.17093元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Shepparton Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
Singford Holdings Limited	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	100	100	財務管理
星僑發展有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd	馬來西亞	245,000,000	馬幣1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000	馬幣1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
Tang City Holdings Ltd.	新加坡	1,000,000	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang City Parkway Pte Limited	新加坡	10	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang City Properties Pte Limited	新加坡	2,600,000	新加坡幣1元	普通	100	100	投資控股
Tang Development Pte Limited	新加坡	2	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2	新加坡幣1元	普通	73.10	73.10	投資控股及 物業發展
Tang Strategic Investment Pte. Ltd.	新加坡	10	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang Suite Pte. Ltd.	新加坡	1	新加坡幣1元	普通	73.10	73.10	物業發展

## 50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	已發行股本			本公司持有之已發行		主要業務
		普通股股份 數目	每股面值／ 總註冊資本	股份類別	股本／註冊資本面值比例		
					二零一二年	二零一一年	
間接附屬公司(續)							
Target Term Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	停車場業務
聲聯有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	1,000,000	馬幣1元	普通	100	100	物業發展
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000	馬幣1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
遠弘有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
穎高發展有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Vicsley Limited	香港	1,000	港幣1元	普通	73.10	73.10	酒店經營
Victoria Land Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	管理服務
特威有限公司	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
榮昌工程有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	工程服務
Zhongsan Developments Limited	英屬處女群島／香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
武漢港澳中心物業管理有限公司(iii)	中國	不適用	人民幣500,000元	不適用	73.10	73.10	物業管理
武漢遠東帝豪酒店管理有限公司(i)	中國	不適用	美金29,800,000元	不適用	73.10	73.10	酒店經營
遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司(i)	中國	不適用	美金	不適用	73.10	73.10	物業發展
			38,000,000元				
麗悅酒店管理(上海)有限公司(iii)	中國	不適用	人民幣500,000元	不適用	73.10	73.10	酒店經營

(i) 在中國註冊的外國投資企業。

(ii) 在中國註冊的中外合資合營企業。

(iii) 中國註冊之內地獨資企業。

於年末概無附屬公司發行任何債務證券。

上表列載之本集團附屬公司乃董事認為主要影響本集團之業績或資產，董事認為，列出其他附屬公司之詳情則會使篇幅過於冗長。

# 集團所擁有之主要物業一覽表

## 物業發展／投資物業

「物業類別」代號：

O — 寫字樓

S — 舖位

H — 酒店

F — 配套設施

R — 住宅

CP — 停車場

A — 農地

物業名稱及地點	地段編號	集團 所佔權益	地盤面積 (平方米)
中國內地：			
上海			
1. 寶山區 錦秋路809弄 錦秋新天地133套商舖	多個	98.2%	—
2. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 錦秋學校、 俱樂部及 幼稚園及17I 區附屬部分	不適用	98.2%	—
3. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 未出售部分	不適用	98.2%	—
4. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 9B、16、17II區	不適用	98.2%	396,458
5. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 商業中心B	不適用	98.2%	74,599
6. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 12至15區及18區	不適用	98.2%	255,647

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
23,446	S	已完成	現存
21,942	F	已完成	現存
3,175	R	已完成	現存
155,548	R	建設中	二零一三年
9,334	R	地皮平整	不適用
尚未釐定	R	規劃階段	不適用



## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團 所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>廣州</b>			
1. 東風東路836號 東峻廣場 第3座26樓03室	不適用	100%	—
2. 東風東路836號 東峻廣場 第3座26樓04室	不適用	100%	—
3. 越秀區 建設橫馬路 新時代大廈	不適用	50%	2,963
4. 荔灣區 花地大道以東地段 甘棠苑	不適用	100%	7,687
5. 荔灣區 茶滘廟前街北10號 花地家園	不適用	100%	24,359
<b>香港</b>			
1. 紅磡 新圍街1-11A號	九龍內地段7489	100%	680
2. 西環山道90-100號	內地段1095	100%	535
3. 中環德輔道中121號 遠東發展大廈16、18、19、20及 24樓(包括16、18、19、20及24樓之 洗手間及24樓之天台平台)	內地段2198、 2200、2201 s.A、 內地段2199餘段、 海傍地段299 s.A、 s.B及s.C	100%	—
4. 尖沙咀彌敦道204至206號 遠東發展大廈	九龍內地段10467餘段及 10468餘段	100%	314
5. 西貢碧翠路38號 麗莎別墅第四座1樓及 61及62號之泊車位	丈量約253地段1124， 1408份之69份	100%	—

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
91	O	已完成	現存
91	O	已完成	現存
21,343	R	基建	空置
47,080	R	規劃階段	空置
94,748	R	建設中	二零一四年
6,108	R	建設中	二零一四年
4,196	R	規劃階段	二零一四年
2,474	O	已完成	現存
3,549	S & O	已完成	現存
157	R	已完成	現存

## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團 所佔權益	地盤面積 (平方米)
6. 荃灣青山道15至23號 荃灣花園第1期地下低層及 地下高層多個舖位	荃灣市地段241，4400份 之241份	100%	—
7. 紅磡必嘉街66號東海雅園多個單位	紅磡內地段235 s.B、 s.C、s.D、s.E、 s.lss1、s.lss2及s.lss3	100%	604
8. (a) 西貢上洋村	丈量約255地段746號 A至H段、J至L段及餘下部分	100%	1,861
(b) 西貢上洋村	丈量約225地段89號A及C段	100%	不適用
9. 清水灣道684號	丈量約236地段236	100%	1,860
10. 荃灣荃錦公路川龍	荃灣市地段389	100%	13,500
11. 元朗丹桂村	丈量約124地段3927 s.B	100%	4,854
12. 西貢北港多個地段	丈量約222地段 1134餘段、1137餘段、 1138及1139餘段	100%	3,524
13. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232餘段	100%	5,940
14. 元朗馬田路88號華翠豪園地庫1號， 第14、16、17、24、26、27、29、30、 34、35、40、41、44至46、51、53至56、 58、62至71、75、77、85、86、90、91、 94、96及97號之泊車位以及地庫2號， 第98、99、114、124、125、129、139至 141、144至147、149至152、154至157、 159至162、164及167號之泊車位	元朗市地段419	100%	—
15. 深水埗西洋菜北街287-293號	九龍內地段317	100%	501
16. 荃灣青山公路135-143號地庫至5樓	丈量約449地段2158	100%	632

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
3,822	S	已完成	現存
2,027	S & R	已完成	現存
不適用	R	規劃階段	不適用
287	R	已完成	現存
1,152	R	已完成	現存
5,400	A	第一階段已完成	不適用
4,487	R	規劃階段	不適用
尚未釐定	A	規劃階段	不適用
—	A	規劃階段	不適用
—	CP	已完成	現存
3,759	R	建設中	二零一四年
3,562	S & O	已完成	現存

## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團 所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>澳洲</b>			
1. 維多利亞墨爾本 313-349 Lonsdale Street Upper West Side	第10439章第667頁 第10372章第666頁 第4287章第316頁 第4864章第623頁 第1953章第469頁 第1959章第722頁 第4774章第620頁 第4682章第328頁 第10630章第819頁 第10630章第820頁 第10632章第451頁	100%	9,195
2. 維多利亞墨爾本 370 St Kilda Road Domain Tower	地段501-508、7C、14C、 46C、47C、58C、75C、 95C、109C、110C及111C	100%	496
3. Northbank Place — Rebecca Walk	租約2150、2090及2147 OP 122674	100%	734
— 11 Gem Place	地段8C PS 549363	100%	94.8
— 5 Norval Place	地段6W PS 604245	100%	44.5
<b>馬來西亞</b>			
1. 吉隆坡 Jalan Jati, Off Jalan Imbi Sri Jati Service Apartments	聯邦直轄區 吉隆坡市67分區 地段1292	100%	886
2. 雪蘭莪州 District of Hulu Selangor Mukim of Kerling	地段600及619	100%	422,907
3. 吉隆坡 Jalan Imbi 地段470	聯邦直轄區 吉隆坡市67分區 地段470 Geran 36268	100%	1,644
<b>新加坡</b>			
1. 1 Marine Parade Central Parkway Centre	Mukim 26多個地段	100%	—
2. No. 100, Eu Tong Sen Street Pearl's Centre Carpark	地段U871W	100%	—
3. 100A Eu Tong Sen Street Pearl's Centre Office Podium	地段U865L	100%	—

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
81,446	R & S	建設 — 第一階段 規劃 — 第二階段 規劃 — 第三階段 規劃 — 第四階段	二零一三年 二零一四年 二零一五年 二零一五年
496	O	已完成	現存
734	S	已完成	現存
94.8	S	已完成	現存
44.5	S	已完成	現存
4,685	R	已完成	現存
—	A	規劃階段	空置
15,400	R	規劃階段	二零一四年
51,193	S & O	已完成	現存
14,044	CP	已完成	現存
8,007	S & O	已完成	現存



## 集團所擁有之主要物業一覽表

### 酒店

物業名稱及地點	地段編號	集團 所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>英國</b>			
1. 英國倫敦 58 Shepherd's Bush Green Dorsett Regency London	不適用	73.1%	3,100
<b>香港</b>			
1. 灣仔皇后大道東387號 香港麗都酒店 <sup>(i)</sup>	內地段1578餘段	73.1%	1,093
2. 大角咀晏架街48號 西九龍絲麗酒店	九龍內地段6374	73.1%	357
3. 灣仔皇后大道東375號 香港麗悅酒店	內地段1578 s.Ass1	73.1%	380
4. 中環九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	內地段8852餘段	73.1%	377
5. 荃灣青山道135至143號 遠東絲麗酒店	丈量約449地段2158	73.1%	632
6. 油麻地上海街268號 海景絲麗酒店	九龍內地段9944、 9701、9705、9727、 9769及7429	73.1%	502
7. 大角咀大角咀道88號 旺角麗悅酒店 <sup>(ii)</sup>	九龍內地段8050	73.1%	514
8. 堅尼地城爹核士街18號 香港帝盛酒店	內地段905	73.1%	461
9. 九龍觀塘鴻圖道84號 觀塘帝盛酒店	觀塘內地段162	73.1%	929
10. 新界葵涌青山公路698號 荃灣帝盛酒店	葵涌市地段第193號	73.1%	2,323
11. 新界葵涌和宜合道119號 荃灣絲麗酒店	葵涌市地段第167號	73.1%	1,312
<b>中國內地</b>			
1. 四川省成都市青羊區 西玉龍路168號 成都帝盛君豪酒店	不適用	73.1%	5,866

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
14,651	H	發展中	二零一四年
15,895	H	已完成	現存
3,210	H	已完成	現存
5,546	H	已完成	現存
5,646	H	已完成	現存
5,180	H	已完成	現存
6,065	H	已完成	現存
6,225	H	已完成	現存
6,819	H	已完成	現存
11,147	H	發展中	二零一二年
21,250	H	發展中	二零一三年
14,592	H	發展中	二零一四年
67,617	H	發展中	二零一二年

## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團 所佔權益	地盤面積 (平方米)
2. 湖北省武漢市江岸區 江漢路118號 武漢帝盛酒店	不適用	73.1%	5,339
3. 上海市 浦東新區花木路800號 上海麗悅酒店 <sup>(iii)</sup>	不適用	73.1%	3,990
4. 廣東省中山市西區 中山一路107號新鐵成酒店A座 中山帝盛酒店	不適用	73.1%	11,170
5. 浙江省 諸暨市五池鎮 諸暨帝盛君豪酒店	不適用	18.275%	60,736

附註：

(i) 將改名為香港銅鑼灣帝盛酒店。

(ii) 將改名為香港旺角帝盛酒店。

(iii) 將改名為上海帝盛酒店。

### 馬來西亞

1. 馬來西亞 吉隆坡 172, Jalan Imbi 55100 吉隆坡 Dorsett Regency	聯邦直轄區 吉隆坡市及區 地段1300 Seksyen 0067 按業權持有GRN 49963	73.1%	1,270
2. 馬來西亞 Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Grand Dorsett Subang	地段4244及4245 按業權持有 GRN 38842及38843 Mukim of Damansara District of Petaling Selangor	73.1%	37,782
3. 馬來西亞 462, Jalan Merdeka, 87029 Federal Territory of Labuan Grand Dorsett Labuan	Lot TL 207531888, Town of Labuan, Federal Territory of Labuan	73.1%	6,071
4. 吉隆坡 No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Silka Maytower Hotel Serviced Residences	地段301 40分段 按業權持有 GRN 54118 吉隆坡市及區 Wilayah Persekutuan	73.1%	2,162
5. Silka Johor Bahru Lot 101375 Jalan Masai Lama Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor	地段66270 按業權持有 GRN 358714 Mukim of Plentong District of Johor Bahru	73.1%	4,370

### 新加坡

1. 新加坡 新橋路333號 新加坡帝盛酒店	地段777W及782P Town Subdivision (TS)	73.1%	4,650
------------------------------	--------------------------------------	-------	-------

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
67,307	H	已完成	現存
18,149	H	已完成	現存
42,635	H	發展中	二零一三年
36,905	H	發展中	二零一三年
27,753	H	已完成	現存
43,264	H	已完成	現存
21,565	H	已完成	現存
5,623	H	已完成	現存
8,804	H	已完成	現存
16,226	H & R	發展中	二零一二年

## 集團所擁有之主要物業一覽表

### 停車場物業

物業名稱及地點		地段編號	集團 所佔權益
<b>澳洲</b>			
1.	澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	永久業權 — 第5234章 第147頁、第5234章 第148頁及第5215章第282頁	73.75%
2.	澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	永久業權 — 第5234章 第147頁、第5234章 第148及第5215章第282頁	73.75%
3.	澳洲維多利亞 Central Square 25 Doveton Street South Ballarat	地段1 LP 529677 永久業權 — 第10951章第752頁	73.75%
4.	澳洲 塔斯曼尼亞 Fenton Street Devonport	永久業權第129295章第1頁	73.75%
5.	澳洲 塔斯曼尼亞 Gasworks Willis Street Launceston	第156397章第1-36頁， 連使用公眾範圍及進入權	73.75%
6.	澳洲維多利亞 Hub Arcade 15-23 Langhorne Street Dandenong	地段67 SP 32395 永久業權第9902章第822頁， 分層計劃032395Q 67單位 (116個車位)	73.75%
7.	澳洲 塔斯曼尼亞 133-141 Melville Street Hobart	永久業權 — 第242159章第1頁	73.75%
8.	澳洲維多利亞 2-6 Mundy Street Bendigo	永久業權 — 第10488章第371-374頁 (首尾兩頁包括在內)／ 第8294章第508章	73.75%
9.	澳洲維多利亞墨爾本 Northbank Place 507-581 Flinders Street	分部計劃PS549363A 業權證第10996章第727頁 地段11單位11C	73.75%
10.	澳洲 塔斯曼尼亞 Quadrant Plaza (Dell Lane) 94 York Street Launceston	永久業權 — 第31824章第1頁 第34252章第2頁	73.75%
11.	澳洲 塔斯曼尼亞 Quadrant Plaza 94 York Street Launceston	永久業權 — 第31824章第1頁 第34252章第2頁	73.75%

地盤面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
1,888	CP	已完成	現存
1,679	S	已完成	現存
2,898	CP	已完成	現存
615	CP	已完成	現存
750	CP	已完成	現存
4,596	CP	已完成	現存
890	CP	已完成	現存
1,359	CP	已完成	現存
6,143	CP	已完成	現存
3,333.80	CP	已完成	現存
1,690	S	已完成	現存



## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點		地段編號	集團 所佔權益
12.	澳洲昆士蘭 344 Queen Street Brisbane	永久業權 — 業權參考 18071152 — 地段1BUP 10464	73.75%
13.	澳洲 南澳洲阿德萊德 15 Roper Street	永久業權 — 第5335章第342頁 份額5儲備計劃25203	73.75%
14.	澳洲維多利亞 14-14 Stewart Street Shepparton	永久業權 — 第4963章第501頁 第5281章第195頁、第4437章 第356頁、第8800章第444頁 第8632章第508頁	73.75%
15.	澳洲維多利亞 墨爾本 360 St Kilda Road	永久業權 — 地段1D — 86D 分區計劃PS419703E	73.75%
16.	澳洲維多利亞 Toorak Place 521 Toorak Road South Yarra	永久業權 — 第10896章， 第196-230頁、328-330及394-403頁 (首尾兩頁包括在內)，即地段12-49及 58-67分區計劃527035	73.75%
17.	澳洲 塔斯曼尼亞 9-23 Watchorn Street Hobart	永久業權 — 第29586章第1頁、 份額1 — 儲備計劃29586	73.75%
18.	澳洲維多利亞 Watergate 767 Bourke Street Docklands	永久業權第10925章第766-878頁 (首尾兩頁包括在內)	73.75%
19.	澳洲 塔斯曼尼亞 York Street Central 124 York Street Launceston	永久業權 — 第33521章第1頁	73.75%
<b>馬來西亞</b>			
1.	馬來西亞 吉隆坡 Plaza Damas, Sri Hartamas (地庫停車場)	聯邦直轄區吉隆坡市 Geran 59225，地段56228	100%
2.	馬來西亞 吉隆坡 Windsor & Waldorf Tower Service Apartments, Sri Hartamas	聯邦直轄區吉隆坡市 總業權部分編號 Geran 59219，地段56229	100%

地盤面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
1,290	CP	已完成	現存
2,057	CP	已完成	現存
2,716	CP	已完成	現存
2,050	CP	已完成	現存
1,500	CP	已完成	現存
820	CP	已完成	現存
3,135	CP	已完成	現存
1,252	CP	已完成	現存
58,125	CP	已完成	現存
5,040	CP	已完成	現存

# 字彙

「二零一二年股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零一二年八月三十一日上午十一時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳舉行之應屆股東週年大會。
「章程細則」	指	經本公司不時修訂之組織章程細則。
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「澳洲銀行票據掉期參考利率」	指	澳洲銀行票據掉期參考利率。
「董事會」	指	本公司董事會。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「企管守則」	指	上市規則附錄14載列之《企業管治常規守則》。
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例第三條(經綜合及修訂))。
「本公司」或「遠東」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：35)。
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「董事」	指	本公司董事。
「企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅。
「卓雄」	指	卓雄國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司。
「遠東購股權計劃」	指	本公司根據於二零零二年八月二十八日通過之決議案所採納之購股權計劃。

「按公平值計入損益之金融資產」	指	按公平值計入損益之金融資產。
「建築面積」	指	建築面積。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息。
「香港會計準則」	指	香港會計準則。
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「香港公司條例」	指	香港法例第32章公司條例。
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「麗悅」	指	麗悅酒店集團有限公司，於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：2266)。
「麗悅購股權計劃」	指	麗悅於二零一零年九月十日採納之購股權計劃。
「土地增值稅」	指	中華人民共和國土地增值稅。

「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則。
「馬來西亞基本借貸利率」	指	馬來西亞基本借貸利率。
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。
「中國人民銀行法定借貸利率」	指	中國人民銀行法定借貸利率。
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國其他地區，就本年報而言，除文義另有所指外，本年報所提述之中國不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區。
「平均每間客房收入」	指	平均每間客房收入。
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元。
「新加坡元掉期拆息」	指	新加坡掉期拆息。
「證券」	指	證券及期貨條例附表1所定義之證券。
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例。
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。
「股東」	指	股份持有人。
「商丘永遠」	指	商丘永遠公路有限公司。
「平方呎」	指	平方呎。
「附屬公司」	指	證券及期貨條例附表1所定義之附屬公司。

「強積金計劃」	指	強制性公積金計劃。
「本年度」或「二零一二年財政年度」	指	本公司財政年度，由二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日。
「%」	指	百分比。



# 全年概覽



## 1 遠東發展有限公司

榮獲由 International Academy of Communications Arts and Sciences/MerComm 頒發之 Mercury Excellence Awards 2011/2012 年度金獎，藉以表彰公共關係及企業傳訊方面的傑出表現

年報 — 整體表現：地產發展

## 2 香港蘭桂坊酒店@九如坊

榮獲由 HotelClub 頒發之「HotelClub Hotel Awards 2012 — Hottest Spot to Discover Hong Kong Heritage」獎項

## 3 香港遠東絲麗酒店

榮獲由 Agoda 頒發之「Gold Circle Award 2011」獎項

## 4 香港旺角麗悅酒店

榮獲由 Agoda 頒發之「Gold Circle Award 2011」獎項

## 5 中國上海麗悅酒店

榮獲由中國旅遊協會休閒度假分會頒發「2011年最有魅力精品酒店」獎項





8



9



10

#### 6 麗悅酒店集團有限公司

榮獲由華富財經頒發「Quamnet 華富財經傑出企業大獎2011 一傑出業務擴展(酒店)」獎項

#### 7 住宅物業「寶御」之命名典禮於香港舉行

寶御包括124個高層住宅單位，建築面積約為66,000平方呎

#### 8 週年晚宴

榮譽主席邱德根先生及主席邱達昌先生於週年晚宴為舞龍進行點睛儀式，帶領全體同事邁進新的一年

#### 9 週年晚宴

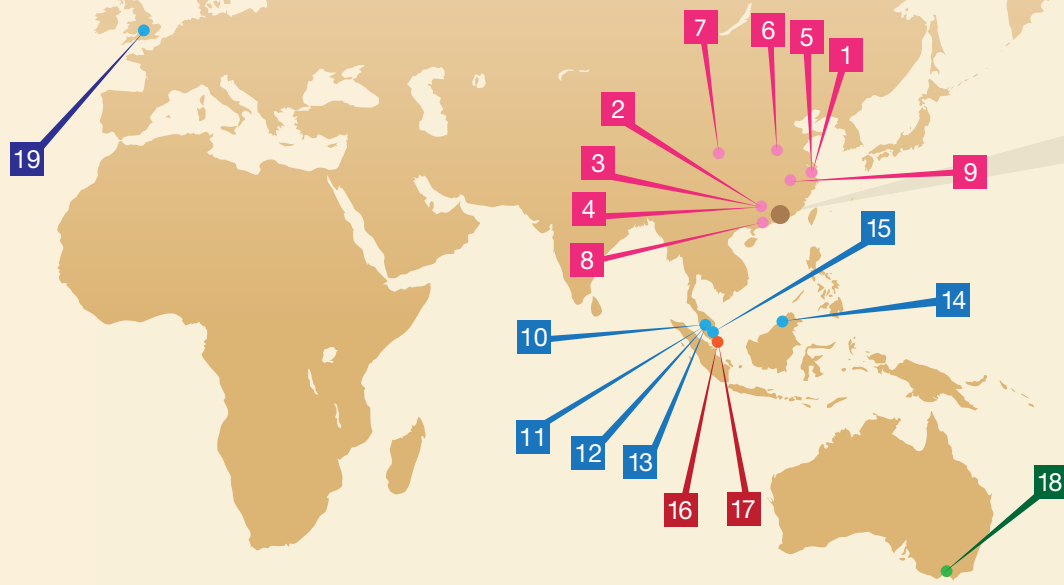
舉辦週年晚宴，藉此提高員工對公司的歸屬感

#### 10 二零一一年週年戶外活動

舉辦遊艇活動以鼓勵員工生活平衡



# Property Development and Hotel Portfolio



## MAINLAND CHINA

### PROPERTY DEVELOPMENT

1. California Garden  
Shanghai
2. Hua Di Jia Yuan  
Guangzhou
3. Gantangyuan  
Guangzhou
4. New Time Plaza  
Guangzhou

### HOTEL UNDER OPERATION

5. Yue Shanghai Hotel  
Shanghai
6. Dorsett Regency Wuhan  
Wuhan

### HOTEL UNDER DEVELOPMENT

7. Grand Dorsett Chengdu  
Chengdu
8. Dorsett Regency Zhongshan  
Zhongshan
9. Grand Dorsett Zhuji <sup>(1)</sup>  
Zhuji

## MALAYSIA

### PROPERTY DEVELOPMENT

10. Dorsett IMBI  
Kuala Lumpur

### HOTEL UNDER OPERATION

11. Dorsett Regency  
Kuala Lumpur
12. Grand Dorsett Subang  
Kuala Lumpur
13. Silka Maytower Hotel &  
Serviced Residence  
Kuala Lumpur
14. Grand Dorsett Labuan  
Hotel  
Labuan
15. Silka Johor Bahru  
Johor

## SINGAPORE

### PROPERTY DEVELOPMENT

16. Dorsett Residence  
Singapore

### HOTEL UNDER DEVELOPMENT

17. Dorsett Regency Singapore  
Singapore

## AUSTRALIA

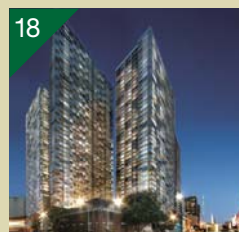
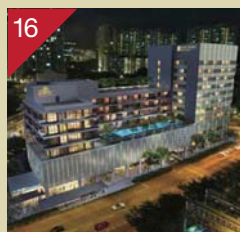
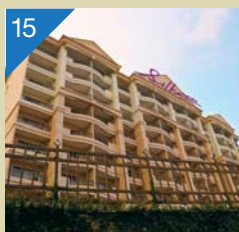
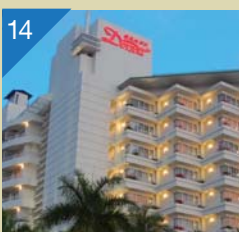
### PROPERTY DEVELOPMENT

18. Upper West Side  
Melbourne

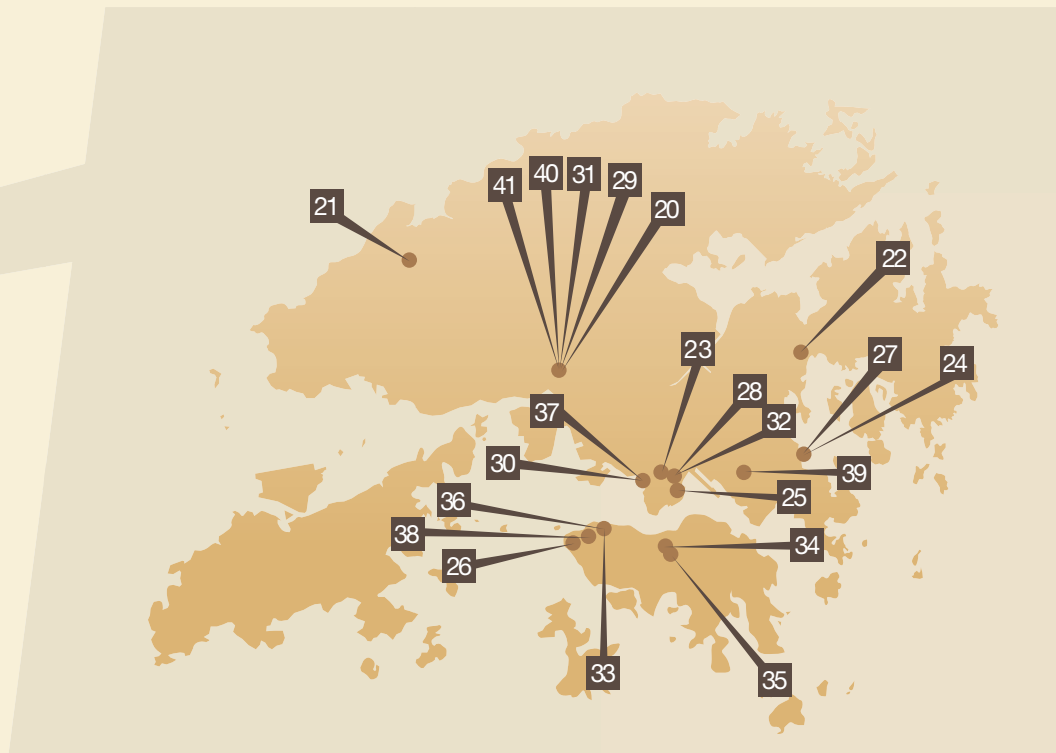
## United Kingdom

### HOTEL UNDER DEVELOPMENT

19. Dorsett Regency London  
London



(1) The group owns 18.275% beneficial interest.



## HONG KONG

### PROPERTY DEVELOPMENT

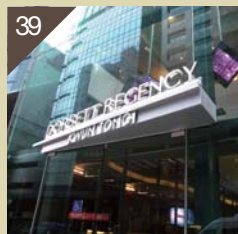
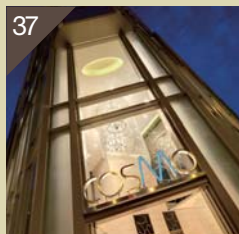
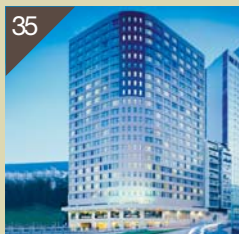
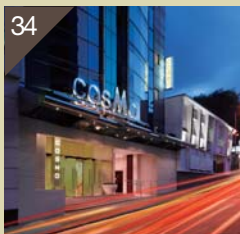
- |  |  |
|--|--|
| <b>20. Chuen Lung</b><br>Tsuen Wan                                 | <b>26. No.90-100, Hill Road</b><br>Pok Fu Lam  |
| <b>21. Tan Kwai Tsuen</b><br>Yuen Long                             | <b>27. 684 Clearwater Bay Road</b><br>Sai Kung |
| <b>22. Pak Kong</b><br>Sai Kung                                    | <b>28. Star Ruby</b><br>Hunghom                |
| <b>23. No. 287-293 Sai Yeung Choy Street North</b><br>Sham Shui Po | <b>29. Yau Kam Tau</b><br>Tsuen Wan            |
| <b>24. Sheung Yeung</b><br>Sai Kung                                |  |
| <b>25. Bakerview</b><br>Hunghom                                    |  |

### HOTEL UNDER OPERATION

- 30. Silka West Kowloon**  
West Kowloon
- 31. Silka Far East**  
Tsuen Wan
- 32. Silka Seaview**  
Yau Ma Tei
- 33. Lan Kwai Fong Hotel @ Kau U Fong**  
Central
- 34. Cosmo Hotel**  
Causeway Bay
- 35. Cosmopolitan Hotel**  
Causeway Bay
- 36. The Mercer** <sup>(2)</sup>  
Central
- 37. Cosmo Hotel Mong Kok**  
Mongkok
- 38. Dorsett Regency Hong Kong** <sup>(4)</sup>  
Kennedy Town

### HOTEL UNDER DEVELOPMENT

- 39. Dorsett Regency Kwun Tong**  
Kwun Tong
- 40. Dorsett Regency Tsuen Wan**  
Tsuen Wan
- 41. Silka Tsuen Wan** <sup>(3)</sup>  
Tsuen Wan



- (2) This hotel is operated under hotel management contract
- (3) This hotel site was acquired on 17 April 2012
- (4) This hotel is expected to be sold out in financial year 2013



**遠東發展有限公司**  
Far East Consortium International Limited

16th Floor, Far East Consortium Building,  
121 Des Voeux Road Central, Hong Kong  
香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓  
Website 網址：[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)