



德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmats  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

下文載列吾等就麗悅酒店集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)截至二零一零年三月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)編製之報告，以供載入 貴公司日期為二零一零年九月二十八日有關首次公開發售及 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之售股章程(「售股章程」)。

貴公司於二零零七年一月二十三日在開曼群島根據開曼群島第22章公司法(一九六一年法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司，並為Far East Consortium International Limited(「FEC」)之間接全資附屬公司。根據二零一零年九月十七日之售股章程「歷史、重組及企業架構」一節進一步闡釋之企業重組(「重組」)，貴公司向其最終控股公司FEC收購Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.、Full Benefit Limited、Havena Holdings Limited、Jade River Profits Limited、Rosicky Limited、Tang Hotel Investments Pte. Ltd以及Wonder China Investments Limited及彼等之附屬公司(統稱「合併實體」)全部已發行股本，並成為現時組成 貴集團之公司之控股公司。於本報告日期，貴公司有以下全資附屬公司。

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	主要業務
<i>直接附屬公司：</i>			
Caragis Limited . . . . .	香港(「香港」) 一九九一年十月三十一日	1,000股每股面值1港元 (「港元」)之股份	經營中環麗栢酒店
捷彩有限公司 . . . . .	香港 一九九四年五月十二日	2股每股面值1港元 之股份	經營帝豪海景酒店
Complete Delight Limited . . . . .	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 二零零六年五月三日	1股每股面值1美元 (「美元」)之股份	經營遠東帝豪酒店
麗都大酒店有限公司 . . . . .	香港 一九八一年十月二十三日	10,000股每股面值 1港元之股份	經營麗都酒店
Dorsett Hotels & Resorts International Limited . . . . .	香港 二零零零年一月二十一日	2股每股面值1港元 之股份	投資控股
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. . . . .	馬來西亞 一九九零年六月二十日	5,000,000股每股面值 馬來西亞零吉 (「馬幣」)1元之股份	經營吉隆坡Dorsett Regency Hotel
Double Advance Group Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零六年五月十二日	1股面值1美元之股份	經營帝豪九龍酒店
Full Benefit Limited . . . . .	開曼群島 二零零六年六月二十三日	1股面值1美元之股份	投資控股
駿宏有限公司 . . . . .	香港 一九九八年十二月二日	10,000股每股面值1港元 之股份	經營麗悅酒店
Havena Holdings Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零八年一月十八日	1股面值1美元之股份	投資控股
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited . . . . .	香港 二零零七年八月一日	1股面值1港元之股份	貸款融資
Jade River Profits Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零六年二月十六日	2股每股面值1美元 之股份	投資控股

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	主要業務
Kosmopolito Hotels International Services Limited . . . . .	香港 一九九一年四月四日	2股每股面值1港元 之股份	酒店管理
Kosmopolito Hotels International (Singapore) Pte. Limited . . . . .	新加坡 二零一零年二月十日	1股面值1新加坡元 〔新加坡元〕之股份	暫無業務
Rosicky Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零六年七月十九日	1股面值1美元 之股份	投資控股
Tang Hotel Investments Pte. Ltd. (「Tang Hotel Investments」) . . . . .	新加坡 一九八七年八月十五日	2股每股面值1新加坡元 之股份	投資控股以及 發展住宅物業及 新加坡新橋路 帝盛酒店
香港蘭桂坊酒店有限公司 . . . . .	香港 一九九七年一月十七日	10,000股每股面值1港元 之股份	經營蘭桂坊酒店 @九如坊
Vicsley Limited . . . . .	香港 一九九四年二月二十二日	1,000股每股面值1港元 之股份	經營中環麗栢酒店
Wonder China Investments Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零零年九月十五日	1股面值1美元之股份	投資控股
<i>間接附屬公司：</i>			
億創集團有限公司 . . . . .	香港 二零零七年五月十六日	1股面值1港元之股份	投資控股
錦秋(上海)置業發展有限公司 (「錦秋(上海)」) . . . . .	中華人民共和國(「中國」) 二零零零年一月二十日	5,000,000股每股面值 1美元之股份	管理上海麗悅酒店
Eldonstead Investments Limited (「Eldonstead」) . . . . .	英屬處女群島 二零零七年一月二十六日	1股面值1美元之股份	投資控股
嘉誼管理有限公司 . . . . .	香港 二零零一年一月三日	2股每股面值1港元 之股份	酒店管理服務

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	主要業務
Esteem Tactic Sdn. Bhd. ([Esteem Tactic]) . . . . .	馬來西亞 二零零九年十一月十七日	2股每股面值馬幣1元 之股份	暫無業務
Eternity Profits Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零六年一月六日	1股面值1美元之股份	投資控股
遠勒發展有限公司 . . . . .	香港 一九八九年二月二十八日	2股每股面值1港元 之股份	發展香港觀塘 帝盛酒店
卓雄國際有限公司 . . . . .	香港 二零零七年六月五日	1股面值1港元之股份	發展The Mercer by Kosmopolito
香港(特區)酒店有限公司 . . . . .	香港 一九九三年二月十六日	10,000股每股面值 1港元之股份	發展香港堅尼地城 帝盛酒店
Merlin Labuan Sdn. Bhd. ([Merlin Labuan]) . . . . .	馬來西亞 一九八三年十一月十一日	105,000,000股每股面值 馬幣1元之股份	經營Grand Dorsett Labuan Hotel
柏倡有限公司 . . . . .	香港 二零零七年十二月六日	1股面值1港元之股份	發展香港葵涌 帝盛酒店
富多國際投資有限公司 . . . . .	香港 二零零六年一月三日	1股面值1港元之股份	經營酒吧
Ruby Way Limited . . . . .	香港 一九八二年五月四日	2股每股面值1港元 之股份	發展及經營 九龍麗悅酒店
永捷集團有限公司 . . . . .	香港 二零零六年三月二日	1股面值1港元之股份	投資控股

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	主要業務
Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd. (「Subang Jaya」) . . . . .	馬來西亞 一九七八年十二月三十日	245,000,000股每股面值 馬幣1元之股份	經營Grand Dorsett Subang Hotel
Success Range Sdn. Bhd. . . . .	馬來西亞 二零零六年四月十八日	250,000股每股面值 馬幣1元之股份	經營Dorsett Johor Hotel
Tang Hotels Pte. Ltd. (「Tang Hotels」) . . . . .	新加坡 二零一零年四月二十九日	1股面值1新加坡元之 股份	酒店營運及管理
Tang Suites Pte. Ltd. (「Tang Suites」) . . . . .	新加坡 二零零九年十二月十日	1股面值1新加坡元之 股份	發展住宅物業 可供出售
Top Trend Developments Limited .	英屬處女群島 二零零零年九月二十二日	2股每股面值1美元 之股份	投資控股
Total Win Profits Limited . . . . .	英屬處女群島 二零零五年十一月十八日	1股面值1美元之股份	投資控股
Venue Summit Sdn. Bhd. . . . .	馬來西亞 二零零六年四月七日	250,000股每股面值 馬幣1元之股份	經營Maytower Hotel
Wanchope Limited (「Wanchope」)	英屬處女群島 二零零六年七月十九日	1股面值1美元之股份	投資控股
武漢遠東帝豪酒店管理 有限公司(「武漢遠東」) . . . . .	中國 二零零七年六月二十五日	29,800,000美元	經營武漢麗悅酒店
武漢港澳中心物業管理 有限公司(「武漢香港」) . . . . .	中國 二零零二年五月十四日	人民幣500,000元	物業管理服務

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	主要業務
武漢麗悅酒店管理有限公司 (「武漢麗悅」) . . . . .	中國 二零零九年五月十九日	人民幣300,000元	酒店管理
遠東帝豪酒店管理(成都) 有限公司(「成都遠東」) . . . . .	中國 二零零六年十月三十日	38,000,000美元	經營成都市中心 麗悅酒店
麗悅酒店管理(上海) 有限公司(「上海麗悅」) . . . . .	中國 二零零九年九月九日	人民幣500,000元	酒店物業管理

組成 貴集團之公司之全部股本於整段有關期間或自有關公司各自註冊成立/成立日期起計之較短期間，由 貴公司或FEC及其全資附屬公司(不包括 貴集團，下文統稱「母公司實體」)持有。

組成 貴集團之所有公司之財政年度結算日為三月三十一日，惟於中國註冊成立之該等公司之財政年度結算日則為十二月三十一日。

吾等於有關期間擔任現時組成 貴集團之公司之法定核數師，惟下列者除外：

名稱	財政年度	核數師
錦秋(上海) . . . . .	截至二零零七年、二零零八年 及二零零九年十二月 三十一日止三個年度	上海瑞和會計師事務所 有限公司
Kosmopolito Hotels International Services Limited. . . . .	截至二零零八年、二零零九年 及二零一零年三月三十一日 止三個年度	馬永雄會計師事務所
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. . . . .	截至二零零八年、二零零九年 及二零一零年三月三十一日 止三個年度	Wong Weng Foo & Co.
Dorsett Hotels & Resorts International Limited . . . . .	截至二零零八年、二零零九年 及二零一零年三月三十一日 止三個年度	馬永雄會計師事務所

名稱	財政年度	核數師
Eldonstead . . . . .	截至二零零八年、二零零九年 及二零一零年三月三十一日 止三個年度	安永會計師事務所
Merlin Labuan . . . . .	截至二零零八年、二零零九年 及二零一零年三月三十一日 止三個年度	安永會計師事務所
Subang Jaya . . . . .	截至二零零八年、二零零九年 及二零一零年三月三十一日 止三個年度	安永會計師事務所
Success Range Sdn. Bhd . . . . .	截至二零零九年及二零一零年 三月三十一日止兩個年度	馬來西亞註冊會計師 Deloitte & Touche
Tang Hotel Investments . . . . .	截至二零零八年及二零零九年 三月三十一日止兩個年度	LY Leong & Company
Wanchope . . . . .	截至二零零八年、二零零九年 及二零一零年三月三十一日 止三個年度	安永會計師事務所
成都遠東. . . . .	截至二零零七年、二零零八年 及二零零九年十二月三十一日 止三個年度	四川建科會計師事務所 有限公司
武漢遠東. . . . .	自成立日期二零零七年 六月二十五日至二零零八年 十二月三十一日及截至 二零零九年十二月三十一日止年度	湖北正信會計師事務有限 責任公司
武漢香港. . . . .	截至二零零七年、二零零八年 及二零零九年十二月三十一日 止三個年度	湖北正信會計師事務有限 責任公司
武漢麗悅. . . . .	自成立日期二零零九年五月十九日 至二零零九年十二月三十一日	湖北正信會計師事務有限 責任公司

名稱	財政年度	核數師
Venue Summit Sdn. Bhd . . . . .	截至二零零九年及二零一零年 三月三十一日止兩個年度	馬來西亞註冊會計師 Deloitte & Touche
上海麗悅. . . . .	自成立日期二零零九年九月九日 至二零零九年十二月三十一日	上海瑞和會計師事務所 有限公司

由於英屬處女群島或開曼群島概無法例規定須編製經審核財務報表，故並無就Eternity Profits Limited、Full Benefit Limited、Havena Holdings Limited、Jade River Profits Limited、Rosicky Limited、Total Win Profits Limited及Wonder China Investments Limited編製經審核財務報表。由於Kosmopolito Hotels International (Singapore) Pte Limited及Esteem Tactic暫無業務，故並無編製自其註冊成立日期以來之經審核財務報表。並無就Tang Hotel Investments、Tang Hotels及Tang Suites編製截至二零一零年三月三十一日止年度／期間之經審核財務報表。然而，就本報告而言，Deloitte & Touche LLP已根據國際審計與鑒證準則理事會（「國際審計與鑒證準則理事會」）頒佈之國際審計準則（「國際審計準則」）對Tang Hotels Investments董事根據由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）所編製Tang Hotel Investments截至二零一零年三月三十一日止年度之綜合管理賬目（「Tang管理賬目」）進行獨立審核程序。吾等亦已審閱其他公司之重大交易及進行吾等就該等公司之管理賬目（連同Tang管理賬目統稱「管理賬目」）而言屬必需之有關程序，以便將其於有關期間或自彼等各自註冊成立日期以來（以較短期間為準）之財務資料載入售股章程。

該等於中國、馬來西亞及新加坡註冊成立／成立之實體之法定財務報表乃根據中國會計原則及財務法規，以及分別適用於馬來西亞及新加坡之財務報告準則編製，惟Eldonstead、Esteem Tactic、Merlin Labuan、Subang Jaya及Wanchope除外，彼等乃根據國際財務報告準則編製法定財務報表。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製貴公司及其附屬公司於有關期間之綜合財務報表（「麗悅相關財務報表」）。此外，武漢遠東及成都遠東之董事已分別根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製有關期間武漢遠東及其附屬公司之綜合財務報表（「武漢相關財務報表」）與成都遠東之財務報表（「成都相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對麗悅相關財務報表、武漢相關財務報表及成都相關財務報表展開獨立審核程序。錦秋（上海）董事已根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務



報告準則編製錦秋(上海)及其附屬公司於有關期間之綜合財務報表(「上海相關財務報表」)。德勤華永會計師事務所有限公司已根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈之國際審計準則對上海相關財務報表展開獨立審計程序。

吾等已審視麗悅相關財務報表、武漢相關財務報表、成都相關財務報表及上海相關財務報表，以及億創集團有限公司、Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.、遠勤發展有限公司、嘉誼管理有限公司、卓雄國際有限公司、香港(特區)酒店有限公司、柏倡有限公司、Ruby Way Limited、永捷集團有限公司、Success Range Sdn. Bhd.、Top Trend Development Limited及Venue Summit Sdn. Bhd.於有關期間或自彼等各自註冊成立／成立日期至二零一零年三月三十一日止之較短期間之法定經審核財務報表，以及Wanchope及Eldonstead之經審核綜合財務報表及管理賬目(統稱「相關財務報表」)。吾等之審視乃根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「售股章程與申報會計師」作出。

本報告所載以 貴公司功能貨幣港元呈列之財務資料乃根據下文A節附註1(a)所載基準按照相關財務報表編製，並經作出吾等認為就編製本報告以供載入售股章程而言屬合適之調整。

組成 貴集團之公司各自批准刊發相關財務報表之董事須對相關財務報表負責。 貴公司董事須對售股章程(包括本報告)之內容負責。吾等之責任為按照相關財務報表連同有關附註編撰本報告所載財務資料，以就財務資料作出意見並向 閣下報告。

吾等認為，根據載於A節附註1(a)之編製基準，財務資料連同有關附註就本報告而言能真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日之事務狀況以及 貴集團截至該等日期止三個年度各年之業績及現金流量。

## A. 財務資料

## 合併綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
收入	8	633,635	681,905	616,253
折舊及攤銷		(56,290)	(65,027)	(68,325)
管理費	9	(5,903)	(5,322)	(2,239)
經營成本		<u>(187,782)</u>	<u>(207,829)</u>	<u>(213,944)</u>
毛利		383,660	403,727	331,745
其他收益		3,645	2,406	3,162
行政支出		(126,772)	(160,495)	(166,886)
管理費	9	(31,691)	(29,537)	(28,169)
開業前支出	10	(1,432)	(1,876)	(6,517)
投資物業之公平值變動		21,807	(6,304)	3,486
其他收益及虧損	11	63,859	(19,071)	(4,590)
融資成本	12	<u>(56,185)</u>	<u>(90,225)</u>	<u>(76,612)</u>
除稅前溢利		256,891	98,625	55,619
所得稅開支	13	<u>(30,415)</u>	<u>(11,948)</u>	<u>(9,806)</u>
年度溢利	14	<u>226,476</u>	<u>86,677</u>	<u>45,813</u>
換算海外業務之匯兌差額		47,473	(45,305)	32,760
就將轉撥至投資物業之酒店物業				
重估收益		—	—	8,843
重估收益之遞延稅項		—	—	<u>(2,211)</u>
年度其他綜合收益(支出)		<u>47,473</u>	<u>(45,305)</u>	<u>39,392</u>
年度綜合收益總額		<u>273,949</u>	<u>41,372</u>	<u>85,205</u>
每股盈利—基本	17	<u>13.09港仙</u>	<u>5.01港仙</u>	<u>2.65港仙</u>

## 合併財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	18			
酒店		1,885,930	2,115,791	2,424,268
發展中酒店		359,105	648,426	712,565
		<u>2,245,035</u>	<u>2,764,217</u>	<u>3,136,833</u>
傢俬、裝置及設備		41,254	56,022	78,165
		<u>2,286,289</u>	<u>2,820,239</u>	<u>3,214,998</u>
預付租賃款項	19	939,250	1,336,995	1,895,488
投資物業	20	331,502	358,276	363,954
收購物業、廠房及設備之按金		97,150	73,450	110,079
已付公用事業及其他按金		2,889	4,127	4,234
已抵押存款	22	—	4,028	4,647
		<u>3,657,080</u>	<u>4,597,115</u>	<u>5,593,400</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		2,805	3,448	3,898
應收賬款、按金及預付款項	23	54,312	45,971	51,693
應收母公司實體款項	28	—	538,112	556,487
應收關連公司款項	24	2,736	—	180
持作買賣投資	25	—	2,260	2,280
衍生金融工具	26	—	8,255	1,678
預付租賃款項	19	14,672	26,052	33,158
可收回稅項		117	433	3,918
已抵押存款	22	2,283	430	430
銀行結餘及現金	22	118,274	66,784	93,637
		<u>195,199</u>	<u>691,745</u>	<u>747,359</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	27	90,503	86,678	123,558
應付母公司實體款項	29	2,157,465	2,090,004	2,416,299
應付關連公司款項	30	—	3,943	—
有抵押銀行借貸	31	384,100	198,032	528,629
應繳稅項		8,259	4,335	151
		<u>2,640,327</u>	<u>2,382,992</u>	<u>3,068,637</u>
流動負債淨額		<u>(2,445,128)</u>	<u>(1,691,247)</u>	<u>(2,321,278)</u>
總資產減流動負債		<u>1,211,952</u>	<u>2,905,868</u>	<u>3,272,122</u>
<b>非流動負債</b>				
有抵押銀行借貸	31	859,891	2,728,372	3,005,054
已收租金及其他按金		4,262	3,904	4,869
遞延稅項負債	32	81,965	74,792	78,194
		<u>946,118</u>	<u>2,807,068</u>	<u>3,088,117</u>
資產淨值		<u>265,834</u>	<u>98,800</u>	<u>184,005</u>
已發行股本	33	10,160	10,160	10,160
儲備		255,674	88,640	173,845
權益總額		<u>265,834</u>	<u>98,800</u>	<u>184,005</u>

## 貴公司財務狀況表

		於三月三十一日		
		二零零八年	二零零九年	二零一零年
		千港元	千港元	千港元
	附註			
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司投資.....	21	32	32	32
<b>流動資產</b>				
應收附屬公司款項.....	21	28,985	515,763	526,562
預付款項.....		1,000	—	1,315
銀行結餘及現金.....	22	2	2	—
		<u>29,987</u>	<u>515,765</u>	<u>527,877</u>
<b>流動負債</b>				
應計費用.....		3	1	1
應付母公司實體款項.....	29	30,039	58,622	58,622
應付附屬公司款項.....	21	—	458,257	470,419
		<u>30,042</u>	<u>516,880</u>	<u>529,042</u>
流動負債淨額.....		(55)	(1,115)	(1,165)
		<u>(23)</u>	<u>(1,083)</u>	<u>(1,133)</u>
<b>資本及儲備</b>				
已發行股本.....	33	—	—	—
虧絀.....	34	(23)	(1,083)	(1,133)
		<u>(23)</u>	<u>(1,083)</u>	<u>(1,133)</u>

## 合併權益變動報表

	已發行 股本	匯兌儲備	物業重估 儲備	其他儲備	合併儲備	(累計 虧損) 保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(附註a)	(附註b)		
於二零零七年四月一日.....	10,160	6,607	—	199,500	—	(214,688)	1,579
年度溢利.....	—	—	—	—	—	226,476	226,476
年度其他綜合收益.....	—	47,473	—	—	—	—	47,473
年度綜合收益總額.....	—	47,473	—	—	—	226,476	273,949
前酒店擁有人應佔溢利 (附註c).....	—	—	—	—	—	(9,694)	(9,694)
於二零零八年三月三十一日...	10,160	54,080	—	199,500	—	2,094	265,834
年度溢利.....	—	—	—	—	—	86,677	86,677
年度其他綜合收益.....	—	(45,305)	—	—	—	—	(45,305)
年度綜合收益總額.....	—	(45,305)	—	—	—	86,677	41,372
向同系附屬公司出售 一間附屬公司之視作注資 (附註36).....	—	—	—	7,940	—	—	7,940
收購該等酒店產生之合併儲備 前酒店擁有人應佔溢利 (附註c).....	—	—	—	—	(201,048)	—	(201,048)
已付股息.....	—	—	—	—	—	(9,080)	(9,080)
於二零零九年三月三十一日...	10,160	8,775	—	207,440	(201,048)	73,473	98,800
年度溢利.....	—	—	—	—	—	45,813	45,813
年度其他綜合收益.....	—	32,760	6,632	—	—	—	39,392
年度綜合收益總額.....	—	32,760	6,632	—	—	45,813	85,205
於二零一零年三月三十一日...	10,160	41,535	6,632	207,440	(201,048)	119,286	184,005

附註：

- (a) 其他儲備指向母公司實體收購業務之公平值調整及向母公司實體出售一間附屬公司而視作母公司實體注資之收益。
- (b) 合併儲備指就收購遠東帝豪酒店及帝豪九龍酒店(合稱「該等酒店」)支付之現金代價超出於各前酒店擁有人之財務記錄所列資產及負債賬面值之差額。
- (c) 前酒店擁有人(即FEC之附屬公司)應佔溢利指該等酒店於被 貴集團收購前各期間之經營業績，並視作向各前酒店擁有人作出之分派。

## 合併現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
附註	千港元	千港元	千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利.....	256,891	98,625	55,619
按下列各項調整：			
折舊及攤銷.....	56,290	65,027	68,325
投資物業公平值(增加)減少.....	(21,807)	6,304	(3,486)
衍生金融工具公平值減少.....	—	11,694	6,577
呆壞賬減值虧損/撥備(撥回).....	3,077	9,014	(1,322)
收購附屬公司之折讓.....	(66,140)	—	—
出售傢私、裝置及 設備虧損(收益).....	23	(49)	52
利息收益.....	(2,612)	(2,258)	(2,467)
融資成本.....	56,185	90,225	76,612
營運資金變動前之經營現金流量...	281,907	278,582	199,910
存貨增加.....	(100)	(285)	(450)
持作買賣投資增加.....	—	(2,260)	(20)
應收關連公司款項增加.....	—	(1,602)	(4,123)
應收賬款、按金及 預付款項減少(增加).....	9,516	7,979	(1,252)
已付公用事業及其他按金減少.....	(247)	(1,238)	(109)
應付賬款及應計費用增加(減少).....	42,289	(8,262)	30,838
已收公用事業及 其他按金增加(減少).....	4,262	(358)	965
經營業務所得現金.....	337,627	272,556	225,759
已付所得稅.....	(20,471)	(23,360)	(16,284)
經營業務所得現金淨額.....	317,156	249,196	209,475

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零零八年	二零零九年	二零一零年
		千港元	千港元	千港元
<b>投資活動</b>				
收購酒店物業付款		(189,986)	(95,582)	(82,056)
酒店物業發展支出		(324,351)	(261,432)	(227,479)
收購物業、廠房及設備		(12,915)	(26,683)	(30,896)
收購附屬公司／資產，扣除現金及現金等值物	35	(70,099)	4,169	—
出售一間附屬公司，扣除已售出現金及現金等值物	36	—	(1,788)	—
收購投資物業		(294,731)	(27,179)	—
預付租賃款項增加		(251,960)	(529,217)	(604,286)
出售傢俬、裝置及設備所得款項		51	2,578	216
向母公司實體墊款		—	(536,868)	(15,946)
已抵押銀行存款減少(增加)		22,876	(2,175)	—
已收利息		2,612	1,014	38
投資活動所用現金淨額		<u>(1,118,503)</u>	<u>(1,473,163)</u>	<u>(960,409)</u>
<b>融資活動</b>				
母公司實體墊款				
(向母公司實體還款)		684,131	(395,992)	299,761
新造銀行借貸		304,705	2,461,493	604,195
償還銀行借貸		(68,177)	(768,616)	(47,764)
衍生金融工具預付成本		—	(19,949)	—
已付利息		(54,839)	(92,904)	(82,867)
已付股息		—	(9,080)	—
融資活動所得現金淨額		<u>865,820</u>	<u>1,174,952</u>	<u>773,325</u>
現金及現金等值物增加(減少)		<u>64,473</u>	<u>(49,015)</u>	<u>22,391</u>

附註	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
年初之現金及現金等值物 .....	52,297	118,274	66,784
匯率變動影響 .....	1,504	(2,475)	4,462
年終之現金及現金等值物 .....	<u>118,274</u>	<u>66,784</u>	<u>93,637</u>
指			
銀行結餘及現金 .....	<u>118,274</u>	<u>66,784</u>	<u>93,637</u>

### 財務資料附註

#### 1. 編製基準

##### (a) 重組

根據就籌備 貴公司股份上市而整頓集團架構所進行重組， 貴公司向FEC收購合併實體全部股本權益，並成為組成 貴集團之公司之控股公司。合併實體與 貴公司於收購前後受FEC共同控制。因此，根據指引第5號「共同控制合併之合併會計法」應用之合併會計原則，合併實體與 貴公司被視為持續實體，而收購合併實體乃以重組受共同控制實體列賬。

於二零零八年九月二十五日， 貴公司若干附屬公司收購由FEC間接擁有之酒店業務。酒店業務及該等附屬公司於收購前後受FEC共同控制，因此，根據指引第5號「共同控制合併之合併會計法」應用之合併會計原則，乃以共同控制重組列賬。

有關期間之合併綜合收益表及合併現金流量表包括該等組成 貴集團之公司及業務之業績及現金流量，猶如現行集團架構於整段有關期間或自彼等各自註冊成立或成立日期以來之較短期間已經存在。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日之合併財務狀況表乃就呈列該等現時組成 貴集團之公司及業務之資產及負債而編製，猶如現行集團架構於該等日期已經存在。

##### (b) 持續經營

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日， 貴集團流動負債分別超逾其流動資產2,445,128,000港元、1,691,247,000港元及2,321,278,000港元。在計及根據重組應付母公司實體為數約1,859,812,000港元之款項淨額撥充資本、可動用銀行融資、經營業務產生之現金流量及最終控股公司提供之財政支持(將於 貴公司成功上市後解除)， 貴公司董事認為， 貴集團將具備充裕資源應付其現時需要。因此，財務資料已根據持續經營基準編製。



## 2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

為編製及呈列有關期間之財務資料，貴集團已就整段有關期間貫徹採納由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於貴集團截至二零一零年三月三十一日止財政年度整個生效之香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。此外，財務資料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之適用披露事項。

於本報告日期，貴集團並無提前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(修訂)	對香港財務報告準則第5號作出之修訂，作為香港財務報告準則(二零零八年)之改進之一部分 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則(二零零九年)之改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則(二零一零年)之改進 <sup>3</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>7</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類 <sup>5</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者額外豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露比較資料所獲有限豁免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團之現金結算股份付款交易 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>8</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	最低資金規定之預付款項 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>8</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)或會影響收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計處理。同時適用之香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)將影響貴集團於一間附屬公司之擁有權權益變動之會計處理。

此外，作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」已就租賃土地之分類作出修訂。該等修訂將由二零一零年一月一日起生效，並獲准提早應用。於修訂香港會計準則第17號前，租賃土地須分類為經營租約，並呈列為預付租賃款項。該等修訂已刪除有關規定。取而代之，該等修訂規定租賃土地須按香港會計準則第17號所載一般原則分類，即按出租人或承租人就租賃資產擁有權所附風險及回報之程度釐定。應用香港會計準則第17號之修訂或會影響貴集團租賃土地之分類。

貴公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對財務資料造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

財務資料乃按歷史成本基準編製，惟不包括投資物業及若干以公平值計量的金融工具，於會計政策中的解釋載列如下。

#### 合併賬目基準

財務資料包括 貴公司及由 貴公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。在收購方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(涉及受共同控制實體之重組除外)，乃由實際收購日期起及直至實際出售日期止(選適用者)計入合併綜合收益表。

附屬公司之財務報表在有需要時須作出調整，以便與於 貴集團內其他成員公司所採用之會計政策一致。

貴集團內各公司之間之所有交易、結餘、收益及支出於綜合時抵銷。

#### 涉及受共同控制實體之重組之合併會計法

財務資料包括受共同控制合併實體或業務之財務報表項目，猶如合併於合併實體或業務首次受最終控股公司控制當日進行。

合併實體或業務之資產淨值從最終控股公司之角度，按其於賬簿及賬目內之現有賬面值合併。

合併綜合收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務首次受最終控股公司控制以來之較短期間之業績，而不論共同控制合併日期。

#### 業務合併

收購業務(涉及受共同控制實體之重組除外)使用購買法列賬。收購成本按所給予資產、所產生或承擔負債及收購方所發行以換取被收購公司控制權之股本工具於交換日期之公平值總額，加收購直接應佔之任何成本計量。符合確認條件之被收購方可識別資產、負債及或然負債乃按其於收購日期之公平值確認。

收購所產生商譽乃確認為資產，並初步按成本計量(即收購成本高於 貴集團於已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之數額)。倘於重估後， 貴集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高於收購成本，則高出數額會即時於損益確認。

#### 物業、廠房及設備

除發展中酒店以外之物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

除發展中酒店以外之物業、廠房及設備項目之折舊，乃於其估計可使用年期及經計及估計剩餘價值後撇銷其成本計算。

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。因取消確認該資產所產生任何損益(按該項目的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於取消確認該項目之年度計入損益。

當物業、廠房及設備項目因業主不再自用，證明其用途改變而成為投資物業時，該項目於轉撥當日之賬面金額及公平值間任何差額於其他綜合收益確認及於物業重估儲備內累積。日後出售或報廢該資產時，物業重估儲備將直接轉入保留溢利。

**發展中酒店**

持作擁有人經營之發展中酒店按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本指發展支出，包括發展直接應佔之專業費用及於發展期內撥充資本之利息。樓宇成本在酒店業務開業前不提撥折舊準備。

當租賃土地之樓宇正在發展時，租賃土地部分分類為預付租賃，並於租賃期內按直線基準攤銷。租賃土地之攤銷費用列作建築期內在在中樓宇成本一部分。

**投資物業**

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

於首次確認時，投資物業按成本(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之損益於變動產生之期間計入損益。

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。因取消確認該資產而產生之任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面金額之差額計算)於取消確認該資產的年度計入損益。

當可證明投資物業之用途已轉為自用時，投資物業轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日期之公平值其後入賬列作視為物業、廠房及設備的成本。

**於附屬公司之投資**

於 貴公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損列賬。附屬公司業績由 貴公司按已收及應收股息基準列賬。

**租約****貴集團作為出租人**

經營租約下之租金收益乃按有關租約之年期以直線法於損益確認。

**貴集團作為承租人**

經營租約項下應付租金乃按有關租約年期以直線法於損益扣除。作為訂立經營租約之優惠所收及應收之利益乃按租約年期以直線法確認為租金開支減少。

**租賃土地及樓宇**

就租約分類而言，土地及樓宇租約之土地及樓宇部分乃分開考慮，除非租約付款不能在土地及樓宇部分之間可靠分配，於此情況下，整份租約一般視作財務租約，並入賬列為物業、廠房及設備。如租約付款能夠可靠分配，土地租賃權益入賬列為經營租約，惟按公平值模式被分類及列為投資物業者除外。

**金融工具**

當集團實體成為某工具合同條款之訂約方時，金融資產及金融負債乃於財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本於初步確認時視乎適用情況加入或扣自該項金融資產或金融負債公平值。因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

**金融資產**

貴集團金融資產分為持作買賣的金融資產以及貸款及應收款項。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。

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收賬款、應收母公司實體、附屬公司及關連公司之款項，與已抵押存款及銀行結餘)均採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當有客觀證據證明資產出現減值時於損益中確認，並按該資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計量。

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益之方法。實際利率乃將金融資產預計年期或較短期間(倘適用)內之估計日後現金收入確切貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

(b) 持作買賣的金融資產

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 貴集團一併管理之已識別金融工具組合一部分，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及可有效作為對沖工具之衍生工具。

於首次確認後之各報告期間結算日，持作買賣之金融資產乃按公平值計量，而公平值變動在其產生之期間內直接在損益中確認。在損益中確認之收益或虧損淨額包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

**金融資產減值**

金融資產(不包括持作買賣之金融資產)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，則該金融資產為已減值。

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。

就若干類別之金融資產(如應收賬款)而言，被評估為並無出現個別減值之資產會於其後一併評估減值。應收款項減值之客觀證據包括 貴集團過往收款記錄、組合內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款項未能償還。

如有客觀證據顯示出現資產減值，則於損益確認減值虧損，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流現值間之差額計量。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收貿易賬款除外，其賬面值會透過動用撥備賬作出扣減。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。

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，惟以資產於減值被撥回當日之賬面值不超過倘無確認減值之攤銷成本為限。

**金融負債及股本**

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明 貴集團於扣減所有負債後於資產中擁有之剩餘權益任何合同。 貴公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

金融負債(包括應付賬款、應付母公司實體、關連公司及附屬公司之款項，以及銀行借款)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之方法。實際利率乃將金融負債預計年期或較短期間(倘適用)之估計日後現金付款(包括所有已付或已收代價支出組成利率、交易成本及其他溢價或折扣之完整部分)準確貼現至初步確認時之金融負債賬面淨值之利率。利息開支按實際利率法確認。

**衍生金融工具**

衍生工具被視為持作買賣之金融資產或金融負債，除非彼等符合資格及指定為有效對沖工具。被視為持作買賣之衍生工具之公平值變動於彼等產生期間在損益確認。

**取消確認**

若從資產收取現金流量的權利已到期，或金融資產已轉讓及 貴集團已將其於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認某項金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價總和之間的差額，於損益中確認。

金融負債乃當有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益中確認。

**存貨**

存貨指食物、飲品及一般儲備之存貨，乃按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本以先進先出法計算。

**收入確認**

收入按就於一般業務中提供服務之已收或應收代價的公平值計量，並扣除折扣及銷售有關稅項。來自酒店業務之收入於提供相關服務時確認。

經營租約項下物業之租金收益於各自租賃期內按直線法確認入賬。

金融資產之利息收益按時間基準參考未償還本金及適用實際利率(即將金融資產於預計年期內之估計未來現金收入準確貼現至該資產賬面淨值之利率)累計。

**借貸成本**

與合資格資產之收購、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時，該等借貸成本便不再撥作資本。以擬用作合資格資產開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收益自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

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扣除。

### 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。於各報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按各報告期間結算日之匯率重新換算。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，惟重新換算收益及虧損直接於權益內確認之非貨幣項目產生之差額除外，在該等情況下，匯兌差額亦直接於權益內確認。

就呈列財務資料而言，貴集團外國業務之資產與負債按各報告期間結算日之匯率換算為貴公司之呈列貨幣，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）確認為匯兌儲備，為權益之獨立部分。該等匯兌差額於出售該外國業務之期間在損益內確認。

### 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。應課稅溢利與合併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益及支出項目，亦不包括從未課稅或扣減之項目。貴集團之即期稅項負債採用於報告期間結算日已實施或大致上已實施之稅率計量。

遞延稅項指於合併財務狀況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間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產之確認，則限於將有可用作抵銷可扣稅暫時差額之應課稅溢利之情況。若暫時差額因商譽或因初步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權益產生之應課稅暫時性差額確認，除非貴集團能夠控制暫時差額撥回及其不可能在可見將來撥回。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額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額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各報告期間結算日審閱，並於不再可能產生足夠應課稅溢利以供收回全部或部分遞延稅項資產時予以削減。

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報告期間結算日已實施或大致上已實施之稅率或稅法計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按貴集團預期於報告期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值之方式產生之稅務責任。遞延稅項會於損益中確認，惟若其屬於其他綜合收益中或直接於權益中確認之項目，則遞延稅項亦會分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。

#### 有形資產之減值虧損

於報告期間結算日，貴集團審閱其有形資產之賬面值以確定是否有任何減值虧損跡象。倘存在任何有關跡象，將估計該資產之可收回款項以釐定減值虧損之程度(如有)。倘資產可收回款項估計少於其賬面值，該資產之賬面值須削減至其可收回款額。減值虧損即時確認為支出。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值增加至其可收回款額之經修訂估計，惟已增加之賬面值因而不超逾假設於過往年度概無就資產確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益。

#### 4. 估計不確定因素的主要來源

有關未來的主要假設，以及於各報告期間結算日有重大風險導致須對下個財政年度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。

#### 衍生金融工具之公平值

貴集團依據財務機構提供之估值釐定利率掉期之公平值，有關公平值乃採用工具之餘下年期適用之收益曲線，根據折現現金流量分析釐定。於達致該等公平值所用變數時需作出判斷。相關假設如有任何變動，或會嚴重影響溢利及虧損。

#### 呆壞賬撥備估計

倘有客觀證據證明應收賬款餘額減值時，貴集團需就呆壞賬作出撥備。應收賬款餘額按於初次確認時計算的實際利率折現的估計未來現金流量的現值釐定。在評估該等應收賬款的最終變現程度(包括每名債務人現時信譽和過往付款情況)時，董事需作出大量判斷。倘貴集團客戶的財務狀況轉壞，導致其付款能力減低及因此影響估計未來現金流量，可能需就此作出額外撥備。

#### 遞延稅項

遞延稅項資產之變現能力主要取決於可見將來是否有足夠可用之未來溢利或應課稅暫時差額用以抵銷遞延稅項資產。貴公司管理層根據未來年度貴集團各有關實體之溢利預則及預期撥回應課稅暫時差額，釐定是否確認遞延稅項資產。貴集團將於各報告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確認。

#### 5. 資本風險管理

貴集團的資金管理旨在確保集團實體有能力持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最佳回報。貴集團之資本架構包括借貸減現金及現金等值物，以及貴集團權益持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及保留溢利。

貴集團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。作為有關檢討之一部分，管理層須考慮資本成本及與各類資本有關的風險。貴集團將根據管理層的建議，透過發行新股、籌措新債務及償還現有債務，以平衡其整體資本架構。

## 6. 金融工具

## a. 金融工具分類

貴集團	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
<b>金融資產</b>			
持作買賣投資.....	—	2,260	2,280
衍生金融工具.....	—	8,255	1,678
貸款及應收賬款			
應收貿易賬款及其他應收賬款.....	49,087	41,393	50,857
應收關連公司款項.....	2,736	—	180
應收母公司實體款項.....	—	538,112	556,487
已抵押存款.....	2,283	4,458	5,077
銀行結餘及現金.....	118,274	66,784	93,637
	<u>172,380</u>	<u>661,262</u>	<u>710,196</u>
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本列賬之金融負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款.....	88,382	84,605	118,228
應付母公司實體款項.....	2,157,465	2,090,004	2,416,299
應付關連公司款項.....	—	3,943	—
有抵押銀行借貸.....	1,243,991	2,926,404	3,533,683
	<u>3,489,838</u>	<u>5,104,956</u>	<u>6,068,210</u>
<b>貴公司</b>			
於三月三十一日			
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
<b>金融資產</b>			
貸款及應收賬款			
應收附屬公司款項.....	28,985	515,763	526,562
銀行結餘及現金.....	2	2	—
	<u>28,987</u>	<u>515,765</u>	<u>526,562</u>
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本列賬之金融負債			
應付母公司實體款項.....	30,039	58,622	58,622
應付附屬公司款項.....	—	458,257	470,419
	<u>30,039</u>	<u>516,879</u>	<u>529,041</u>



**b. 財務風險管理目標及政策**

有關 貴集團金融工具詳情於上文及各附註披露。與該等金融工具有關之風險包括利率風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。

管理層透過內部風險評估(按風險程度及幅度進行分析)監控及管理 貴集團之財務風險。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**

由於銀行結餘及存款、應付母公司實體款項及銀行借貸之現行市場利率波動，故 貴集團面對現金流量利率風險。 貴集團已訂立若干利率掉期合約，以減低 貴集團因日後須就按香港銀行同業拆息浮動利率計息的銀行借貸支付利息而承受之利率波動風險。

貴集團亦須就固定利率之應收／應付母公司實體款項承受公平值利率風險。

由於 貴公司並無任何重大計息資產及負債，故 貴公司承受的利率風險不大。

**利率敏感度分析**

以下敏感度分析乃根據以浮動利率計息之銀行借貸承受之利率風險釐定。有關敏感度分析乃假設於報告期間結算日之未償還銀行借貸於整個年度均尚未償還而編製。於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，向主要管理人員作利率風險內部匯報時分別使用上調或下調200、50及50個基點作假設，亦為管理層對利率合理可能變動之評估。

管理層計及二零零八年最後一季金融市場波動情況造成的影響後，將評估利率風險的敏感度比率由200個基點調整至50個基點。

倘利率上調／下調200、50及50個基點，而所有其他變數維持不變， 貴集團於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度之除稅後溢利將分別減少或增加15,383,000港元、9,292,000港元及10,179,000港元，而 貴集團發展中酒店物業之已資本化利息將增加／減少3,982,000港元、2,803,000港元及4,413,000港元。

管理層認為，上述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有關期間內所承受之風險。

**價格風險**

貴集團須就持作買賣投資承受所產生之價格風險。

**價格風險敏感度分析**

以下敏感度分析乃根據於各報告期間結算日所承受之價格風險釐定。於截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，向主要管理人員作價格風險內部匯報時分別使用10%上調或下調，亦為管理層對市場價格合理可能變動之評估。

倘相關證券之價格按上調／下調10%變動，截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度之溢利將分別增加／減少226,000港元及228,000港元。

**信貸風險**

於各報告期間結算日，倘交易對方未能履行彼等之承擔，則 貴公司及 貴集團就於 貴公司及 貴集團財務狀況表所載之每類已確認金融資產而須承受最大信貸風險(將導致 貴公司及 貴集團蒙受財務虧損)。為了將信貸風險降至最低，相關公司的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收回逾期債務。

由於巨額金融資產為應收母公司實體款項，故 貴公司及 貴集團就金融資產出現信貸風險集中。然而，該等款項已由應付母公司實體款項抵銷，而應付母公司實體款項淨額將於上市後資本化。

基於交易對方及客戶數目分佈廣泛，故 貴集團就其貿易應收賬款並無重大集中信貸風險。相關公司的管理層審閱每項個別貿易債項於各報告期間結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出足夠之減值虧損。

貴集團按客戶所在地理位置劃分的信貸風險主要集中於香港及馬來西亞，於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別佔應收貿易賬款57%及42%、44%及55%、49%及50%。

銀行存款之信貸風險有限，原因為交易對方均為獲高信貸評級之財務機構。

#### 流動資金風險

貴集團經營業務所需流動資金及其遵守借貸契約之情況由相關公司之管理層緊密監察，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，從而應付其短期及較長期之流動資金需要。

儘管於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日 貴集團之流動負債超過其流動資產，惟母公司實體一向於有需要時向集團實體提供所需資金，以滿足其財務需要。透過可動用銀行融資及控股公司資金， 貴集團定期監控其現金狀況，確保組成 貴集團之各間公司能夠應付流動資金需要。

此外， 貴集團依賴銀行借貸作為收購及發展酒店其中一項重要資金來源。借貸詳情載於附註31。於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日， 貴集團分別有178,000,000港元、110,000,000港元及227,088,000港元之備用銀行貸款融資尚未動用。

下表詳述 貴集團之非衍生金融負債之合約到期日。該表乃根據 貴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。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	181至 365日	一至三年	三至五年	五年以上	總計	賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年三月三十一日								
不計息	不適用	2,066,042	—	—	—	4,262	2,070,304	2,070,304
浮息金融負債	3.88%	461,872	144,137	284,356	361,356	392,962	1,644,683	1,243,991
		<u>2,527,914</u>	<u>144,137</u>	<u>284,356</u>	<u>361,356</u>	<u>397,224</u>	<u>3,714,987</u>	<u>3,314,295</u>
於二零零九年三月三十一日								
不計息	不適用	1,775,351	—	1,429	215	2,260	1,779,255	1,779,255
浮息金融負債	3.34%	92,810	189,274	382,501	2,085,543	414,334	3,164,462	2,926,404
定息金融負債	0.5%	403,201	—	—	—	—	403,201	403,201
		<u>2,271,362</u>	<u>189,274</u>	<u>383,930</u>	<u>2,085,758</u>	<u>416,594</u>	<u>5,346,918</u>	<u>5,108,860</u>
於二零一零年三月三十一日								
不計息	不適用	2,184,147	80	2,203	307	2,280	2,189,017	2,189,017
浮息金融負債	3.34%	308,725	310,660	244,392	2,617,742	387,148	3,868,667	3,533,683
定息金融負債	0.5%	350,380	—	—	—	—	350,380	350,380
		<u>2,843,252</u>	<u>310,740</u>	<u>246,595</u>	<u>2,618,049</u>	<u>389,428</u>	<u>6,408,064</u>	<u>6,073,080</u>

貴公司於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日賬面值分別為30,039,000港元、58,622,000港元及58,622,000港元之不計息應付母公司實體款項及於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日賬面值分別為零港元、458,257,000港元及470,419,000港元之不計息應付附屬公司款項之合約到期日為一年內。

**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：

- 利率掉期(按下文第二級分類)之公平值乃採用市場觀察所得之適用收益曲線按工具之年期根據折現現金流量分析釐定；
- 具備標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之上市投資之公平值參考市場所報之買盤價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式以觀察所得當前市場交易價格進行折算現金流量分析釐定。

管理層認為，於財務資料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二級。

- 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來自第一級所包括報價以外，可直接(即價格本身)或間接(自價格衍生)自資產或負債觀察所得輸入數據得出。

於合併財務狀況表中確認按不同級別計量之金融資產公平值如下：

	於三月三十一日					
	二零零九年			二零一零年		
	第一級	第二級	總計	第一級	第二級	總計
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
衍生金融工具.....	—	8,255	8,255	—	1,678	1,678
持作買賣之投資.....	2,260	—	2,260	2,280	—	2,280
	<u>2,260</u>	<u>8,255</u>	<u>10,515</u>	<u>2,280</u>	<u>1,678</u>	<u>3,958</u>

於有關期間，第一及二級之間並無轉撥。

**7. 分部資料**

貴集團經營分部指主要經營決策者就分配資源及評估表現定期審閱其經營業績之 貴集團各部分。主要經營決策者包括於有關期間亦為 貴集團主要管理人員之FEC執行董事。

向 貴集團主要經營決策者就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於來自香港、中國其他地區、馬來西亞及新加坡四個地域之物業收入及經營業績。因此， 貴集團經營分部包括四個經營部門，其主要業務如下：

香港	— 酒店業務及管理
馬來西亞	— 酒店業務及管理
中國其他地區	— 酒店業務及投資物業租賃
新加坡	— 酒店發展

**(a) 分部收入及業績**

以下為 貴集團於有關期間按經營分部劃分之收入及業績分析。

	分部收入			分部溢利		
	截至三月三十一日止年度			截至三月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港 .....	422,823	417,409	339,913	133,026	77,533	33,717
馬來西亞 .....	209,616	237,112	241,782	103,587	39,333	40,938
中國其他地區 .....	1,196	27,384	34,558	20,293	(18,228)	(18,862)
新加坡 .....	—	—	—	(15)	(13)	(174)
總計 .....	<u>633,635</u>	<u>681,905</u>	<u>616,253</u>	<u>256,891</u>	<u>98,625</u>	<u>55,619</u>

經營分部之收入及溢利總額分別與 貴集團除稅前合併收入及合併溢利相同。

分部溢利指各分部賺獲之除稅前溢利。分部收入指各分部來自外部客戶之收入。概無分部有來自與其他分部交易之任何收入。

於有關期間各年度內，並無來自單一客戶之收入貢獻多於 貴集團總收入10%。

**(b) 分部資產**

以下為 貴集團於各報告期間結算日之分部資產分析：

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
香港 .....	2,186,867	3,091,615	3,405,803
馬來西亞 .....	705,160	917,616	1,011,459
中國其他地區 .....	960,252	1,279,629	1,457,332
新加坡 .....	—	—	466,165
總計 .....	<u>3,852,279</u>	<u>5,288,860</u>	<u>6,340,759</u>

經營分部資產總值與 貴集團合併資產總值相同。

主要經營決策者並無審閱分部負債資料，有關資料亦無定期向主要經營決策者提供。因此，並無披露有關分部資料。

編製分部資料所採用會計政策與附註3所述會計政策相同。

## (c) 其他資料

截至二零零八年三月三十一日止年度

	香港	馬來西亞	中國 其他地區	新加坡	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呆壞賬撥備.....	2,872	205	—	—	3,077
折舊及攤銷.....	41,734	14,362	194	—	56,290
投資物業公平值增加.....	—	—	(21,807)	—	(21,807)
利息收益.....	(490)	(253)	(1,869)	—	(2,612)
利息開支.....	39,387	14,449	2,349	—	56,185
收購附屬公司之折讓.....	—	(66,140)	—	—	(66,140)
添置物業、廠房及設備、 預付租賃款項以及投資物業.....	309,688	40,851	793,365	—	1,143,904

截至二零零九年三月三十一日止年度

	香港	馬來西亞	中國 其他地區	新加坡	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收一間同系附屬公司旗下 共同控制實體款項撥備.....	7,200	—	—	—	7,200
呆壞賬撥備.....	898	916	—	—	1,814
折舊及攤銷.....	41,635	20,880	2,512	—	65,027
投資物業公平值減少.....	—	—	6,304	—	6,304
衍生金融工具公平值減少.....	11,694	—	—	—	11,694
利息收益.....	(1,262)	(807)	(189)	—	(2,258)
利息開支.....	52,319	15,885	22,021	—	90,225
添置物業、廠房及設備、 預付租賃款項以及投資物業.....	454,492	462,386	198,925	—	1,115,803

截至二零一零年三月三十一日止年度

	香港	馬來西亞	中國 其他地區	新加坡	合併
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呆壞賬撥備(撥回) .....	(1,543)	221	—	—	(1,322)
折舊及攤銷 .....	41,762	19,136	7,427	—	68,325
投資物業公平值增加 .....	—	—	(3,486)	—	(3,486)
衍生金融工具公平值減少 .....	6,577	—	—	—	6,577
利息收益 .....	(2,150)	(279)	(38)	—	(2,467)
利息開支 .....	45,089	13,643	17,880	—	76,612
添置物業、廠房及設備、 預付租賃款項以及投資物業 .....	360,300	134,287	22,010	418,229	934,826

**地區資料**

下表載列 貴集團非流動資產之地區資料。

	非流動資產		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
香港 .....	2,115,308	2,485,523	2,801,983
馬來西亞 .....	627,216	848,283	937,271
中國其他地區 .....	911,667	1,255,154	1,431,152
新加坡 .....	—	—	414,113
	<u>3,654,191</u>	<u>4,588,960</u>	<u>5,584,519</u>

非流動資產不包括已付公用事業及其他按金以及已抵押存款。

**8. 收入**

貴集團收入乃指來自酒店業務收益(主要來自酒店房間收入)及出租物業之租金總額扣除營業稅後總額，其分析載列如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
酒店房間收入及餐飲 .....	618,907	647,611	580,050
物業租金收益總額 .....	<u>14,728</u>	<u>34,294</u>	<u>36,203</u>
	<u>633,635</u>	<u>681,905</u>	<u>616,253</u>

房間收入及酒店餐飲收益的適用營業稅由3%至5%不等，而中國物業租金總額則為5%。

**9. 管理費**

根據現有安排，於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度，Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd. 支付予酒店經營商喜來登海外管理公司之酒店管理費分別為5,903,000港元、5,322,000港元及2,239,000港元。有關管理費呈列為酒店直接經營成本一部分。喜來登提供之管理服務已於二零零九年九月管理合約屆滿後終止。自此之後，貴集團自行管理酒店業務。

誠如附註43所披露，若干公司亦就所提供之公司管理服務及辦公支援向同系附屬公司支付管理費。

**10. 開業前支出**

開業前支出指有關新酒店正式開業前之籌備活動所產生之成本。此等開支主要包括員工成本及公用事業費用。

**11. 其他收益及虧損**

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
收購附屬公司之折讓(附註35(a))	66,140	—	—
衍生金融工具公平值減少	—	(11,694)	(6,577)
出售傢俬、裝置及設備(虧損)收益	(23)	49	(52)
匯兌收益淨額	819	1,588	717
呆壞賬(撥備)撥回			
一應收貿易賬款	(3,077)	(1,814)	1,322
一應收一間同系附屬公司			
旗下共同控制實體款項	—	(7,200)	—
	<u>(3,077)</u>	<u>(9,014)</u>	<u>1,322</u>
	<u>63,859</u>	<u>(19,071)</u>	<u>(4,590)</u>

**12. 融資成本**

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
銀行借貸利息			
一須於五年內悉數償還	17,962	67,831	66,244
一毋須於五年內悉數償還	36,859	24,763	16,501
應付同系附屬公司款項之利息			
一須於五年內悉數償還	9,650	3,639	1,237
首次認購費攤銷	—	4,098	8,449
其他	18	310	122
	<u>64,489</u>	<u>100,641</u>	<u>92,553</u>
減：就發展中酒店物業撥充資本之款項	<u>(8,304)</u>	<u>(10,416)</u>	<u>(15,941)</u>
	<u>56,185</u>	<u>90,225</u>	<u>76,612</u>

## 13. 所得稅開支

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
年度所得稅			
香港.....	21,992	19,109	8,516
其他司法權區.....	154	12	99
	<u>22,146</u>	<u>19,121</u>	<u>8,615</u>
遞延稅項(附註32)			
本年度.....	8,269	(1,155)	1,191
稅率變動產生.....	—	(6,018)	—
	<u>30,415</u>	<u>11,948</u>	<u>9,806</u>

各地區產生之稅項按有關司法權區之適用稅率計算。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，將企業利得稅稅率由17.5%下調至16.5%，由二零零八/二零零九課稅年度起生效。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司自二零零八年一月一日起之稅率為25%。

馬來西亞及新加坡之國內法定稅率分別由26%下調至25%及由18%下調至17%，分別由二零零九年課稅年度及二零一零年課稅年度起生效。



稅項支出與合併綜合收益表內之除稅前溢利對賬如下：

	截至二零零八年三月三十一日止年度				
	香港	中國	馬來西亞	新加坡	合併
	千港元	其他地區 千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利(虧損)	133,026	20,293	103,587	(15)	256,891
適用所得稅稅率	17.5%	33%	26%	18%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	23,280	6,697	26,933	(3)	56,907
不可扣稅開支之稅務影響	401	807	1,829	3	3,040
毋須課稅收益之稅務影響	(338)	(312)	(17,775)	—	(18,425)
未確認稅項虧損之稅務影響	129	4	—	—	133
使用過往未確認之稅項虧損	(126)	—	(9,186)	—	(9,312)
使用過往未確認之暫時差異	—	—	(1,678)	—	(1,678)
所得稅不足撥備	—	—	74	—	74
其他	(281)	—	(43)	—	(324)
年度所得稅開支	23,065	7,196	154	—	30,415
	截至二零零九年三月三十一日止年度				
	香港	中國	馬來西亞	新加坡	合併
	千港元	其他地區 千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利(虧損)	77,533	(18,228)	39,333	(13)	98,625
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	18%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	12,793	(4,557)	9,833	(2)	18,067
不可扣稅開支之稅務影響	3,174	158	2,410	2	5,744
毋須課稅收益之稅務影響	(83)	(101)	(316)	—	(500)
使用過往未確認之暫時差異	—	—	(5,127)	—	(5,127)
未確認稅項虧損之稅務影響	2,678	2,924	664	—	6,266
使用過往未確認之稅項虧損	—	—	(7,100)	—	(7,100)
所得稅不足撥備(超額撥備)	687	—	(10)	—	677
稅率變動之影響	(4,273)	(1,745)	—	—	(6,018)
其他	282	—	(343)	—	(61)
年度所得稅開支	15,258	(3,321)	11	—	11,948

	截至二零二零年三月三十一日止年度					
	香港	中國		馬來西亞	新加坡	合併
		其他地區	其他地區			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
除稅前溢利(虧損) .....	33,717	(18,862)	40,938	(174)	55,619	
適用所得稅稅率 .....	16.5%	25%	25%	17%		
按適用所得稅稅率計算之稅項 .....	5,563	(4,716)	10,235	(30)	11,052	
不可扣稅開支之稅務影響 .....	964	509	500	30	2,003	
毋須課稅收益之稅務影響 .....	—	(46)	(1,985)	—	(2,031)	
未確認稅項虧損之稅務影響 .....	1,100	5,174	—	—	6,274	
使用過往未確認之稅項虧損 .....	—	—	(7,963)	—	(7,963)	
所得稅不足撥備(超額撥備) .....	143	—	(21)	—	122	
其他 .....	(35)	71	313	—	349	
年度所得稅開支 .....	7,735	992	1,079	—	9,806	

遞延稅項詳情載於附註32。

## 14. 年度溢利

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
年度溢利已扣除下列各項：			
核數師酬金.....	1,529	1,242	2,329
員工成本			
董事酬金.....	—	—	—
其他員工.....	131,591	143,656	157,390
退本福利計劃供款.....	7,675	9,240	9,869
折舊.....	139,266	152,896	167,259
折舊.....	47,866	54,251	58,537
預付租賃款項攤銷.....	11,135	21,197	28,778
減：就發展中酒店物業撥充資本之款項.....	(2,711)	(10,421)	(18,990)
	<u>8,424</u>	<u>10,776</u>	<u>9,788</u>
並計入下列各項：			
租金收益總額.....	14,728	34,294	36,203
減：直接經營成本.....	(1,319)	(1,563)	(3,508)
租金收益淨額.....	13,409	32,731	32,695
來自最終控股公司之利息收益.....	—	1,244	2,429
銀行利息收益.....	2,612	1,014	38
	<u>16,021</u>	<u>35,989</u>	<u>35,162</u>
以下補充資料就 貴集團於有關期間之息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA) (指除稅項、利息收益、融資成本、折舊及攤銷前溢利)及經調整息稅折舊攤銷前利潤(adjusted EBITDA)提供。			
除稅前溢利.....	256,891	98,625	55,619
利息收益.....	(2,612)	(2,258)	(2,467)
融資成本.....	56,185	90,225	76,612
折舊及攤銷.....	56,290	65,027	68,325
息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA).....	366,754	251,619	198,089
開業前開支.....	1,432	1,876	6,517
管理費.....	37,594	34,859	30,408
投資物業公平值變動.....	(21,807)	6,304	(3,486)
衍生金融工具公平值變動.....	—	11,694	6,577
收購一間附屬公司之折讓.....	(66,140)	—	—
就應收一間同系附屬公司旗下共同控制實體 款項作出之呆壞賬撥備.....	—	7,200	—
經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA).....	<u>317,833</u>	<u>313,552</u>	<u>238,105</u>
經調整息稅折舊攤銷前利潤(Adjusted EBITDA) 幅度(經調整息稅折舊攤銷前利潤 (Adjusted EBITDA)／收入).....	<u>50.2%</u>	<u>46.0%</u>	<u>38.6%</u>

**15. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金****(a) 董事酬金**

並無已付或應付組成 貴集團各公司任何董事的任何酬金。然而，若干執行董事及非執行董事就彼等為FEC及其附屬公司(包括 貴集團)提供的服務，向 貴公司最終控股公司收取酬金。由於將董事為FEC集團內多家集團公司提供的服務予以分配並不可行，故FEC支付之金額並無就彼等為 貴集團提供的服務與彼等為FEC及其附屬公司(不包括 貴集團)提供的服務作出分配。

根據FEC採納之購股權計劃， 貴公司若干執行董事及非執行董事獲授可認購FEC股份的購股權。彼等獲得之購股權配額與彼等為FEC集團內多間公司(包括 貴公司及其附屬公司)提供之服務有關。購股權計劃及董事獲得之購股權配額詳情於FEC年報內披露。由於將董事為FEC集團內多間集團公司提供的服務予以分配並不可行，故購股權價值並無就個別公司作出分配。

**(b) 僱員酬金**

貴集團五名最高薪酬僱員之酬金如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
薪金及其他福利.....	4,219	5,077	5,261
退休福利計劃供款.....	60	60	60
	<u>4,279</u>	<u>5,137</u>	<u>5,321</u>

酬金介乎以下範圍：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
1,500,001港元至2,000,000港元.....	1	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元.....	1	1	1
少於1,000,000港元.....	3	3	3
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間內，並無向董事及五名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入 貴集團或加入時之獎勵或作為離職補償。於有關期間內，並無董事放棄任何酬金。

**16. 股息**

於截至二零零九年三月三十一日止年度，Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. 向其直屬控股公司按每股馬幣0.8元就5,000,000股股份派付股息9,080,000港元。

除上述者外，於有關期間內或自彼等各自註冊成立/成立日期以來之較短期間，現時組成 貴集團之任何公司概無派付或宣派任何股息。

**17. 每股盈利**

於有關期間每股基本盈利乃根據於各有關期間內 貴公司權益持有人應佔合併溢利及有1,730,000,000股根據應付母公司實體款項撥充資本(於C節詳述)而發行之股份獲追溯調整計算。

由於有關期間內或於本報告日期並無發行在外潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 18. 物業、廠房及設備

	酒店		租賃樓宇 裝修以及 傢俬、裝置 及設備	總計
	已落成 千港元	發展中 千港元		
<b>成本</b>				
於二零零七年四月一日 . . . . .	1,733,913	23,739	46,681	1,804,333
添置 . . . . .	99,986	335,366	12,915	448,267
透過業務合併收購(附註35(a)) . . . . .	103,737	—	4,791	108,528
出售 . . . . .	—	—	(1,079)	(1,079)
匯兌調整 . . . . .	42,326	—	1,999	44,325
於二零零八年三月三十一日 . . . . .	1,979,962	359,105	65,307	2,404,374
添置 . . . . .	341,144	282,269	32,574	655,987
出售 . . . . .	—	—	(5,829)	(5,829)
匯兌調整 . . . . .	(83,915)	7,052	(8,065)	(84,928)
於二零零九年三月三十一日 . . . . .	2,237,191	648,426	83,987	2,969,604
添置 . . . . .	47,856	264,621	29,117	341,594
於發展完成後重新分類 . . . . .	204,575	(204,575)	—	—
轉撥自投資物業 . . . . .	33,205	—	—	33,205
轉撥至投資物業 . . . . .	(10,366)	—	—	(10,366)
出售 . . . . .	—	—	(577)	(577)
匯兌調整 . . . . .	84,069	4,093	8,134	96,296
於二零一零年三月三十一日 . . . . .	2,596,530	712,565	120,661	3,429,756
<b>折舊</b>				
於二零零七年四月一日 . . . . .	52,139	—	15,564	67,703
年度撥備 . . . . .	39,232	—	8,634	47,866
出售時抵銷 . . . . .	—	—	(1,005)	(1,005)
匯兌調整 . . . . .	2,661	—	860	3,521
於二零零八年三月三十一日 . . . . .	94,032	—	24,053	118,085
年度撥備 . . . . .	44,206	—	10,045	54,251
出售時抵銷 . . . . .	—	—	(3,300)	(3,300)
匯兌調整 . . . . .	(16,838)	—	(2,833)	(19,671)
於二零零九年三月三十一日 . . . . .	121,400	—	27,965	149,365
年度撥備 . . . . .	46,794	—	11,743	58,537
轉撥至投資物業時抵銷 . . . . .	(1,485)	—	—	(1,485)
出售時抵銷 . . . . .	—	—	(309)	(309)
匯兌調整 . . . . .	5,553	—	3,097	8,650
於二零一零年三月三十一日 . . . . .	172,262	—	42,496	214,758
<b>賬面值</b>				
於二零零八年三月三十一日 . . . . .	1,885,930	359,105	41,254	2,286,289
於二零零九年三月三十一日 . . . . .	2,115,791	648,426	56,022	2,820,239
於二零一零年三月三十一日 . . . . .	2,424,268	712,565	78,165	3,214,998

上述酒店位於以下土地，其賬面值為：

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
香港：			
長期租約.....	83,383	90,604	112,220
中期租約.....	1,213,928	1,369,619	1,486,020
在香港以外地區：			
永久業權.....	574,227	693,502	774,957
長期租約.....	—	93,092	101,328
中期租約.....	373,497	517,400	662,308
	<u>2,245,035</u>	<u>2,764,217</u>	<u>3,136,833</u>

以上酒店樓宇按50年或土地租賃餘下年期(以較短者為準)以直線法折舊。

其他物業、廠房及設備項目按10%至20%年率以直線法折舊。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，發展中酒店之賬面值分別包括資本化利息開支14,434,000港元、22,738,000港元及29,456,000港元。

截至二零一零年三月三十一日止年度，貴集團改變一幢樓宇(為一幢酒店/商業綜合大廈)若干樓層之用途，因而於轉撥日期按其公平值自酒店物業(分類為物業、廠房及設備以及預付租賃款項)轉撥至投資物業或自投資物業轉撥至酒店物業。轉撥至投資物業後，於物業重估儲備確認酒店物業應佔重估收益8,843,000港元。

## 19. 預付租賃款項

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
賬面值指：			
在香港之租賃土地			
租期為93年之長期租約.....	—	47,122	45,334
租期介乎37年至40間之中期租約.....	786,487	978,196	1,153,876
在香港以外地區之租賃土地			
租期介乎83年至99年之長期租約.....	29,949	25,687	436,282
租期介乎33年至37間之中期租約.....	137,486	312,042	293,154
	<u>953,922</u>	<u>1,363,047</u>	<u>1,928,646</u>
就報告目的之分析如下：			
流動資產.....	14,672	26,052	33,158
非流動資產.....	939,250	1,336,995	1,895,488
	<u>953,922</u>	<u>1,363,047</u>	<u>1,928,646</u>

根據附註18所披露改變一幢樓宇若干樓層之用途，於截至二零一零年三月三十一日止年度，該等樓層應佔為數5,159,000港元之租賃土地已轉撥至投資物業。

## 20. 投資物業

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日.....	—	331,502	358,276
添置.....	294,731	27,179	—
轉撥自物業、廠房及設備以及預付租賃款項.....	—	—	22,883
公平值增加(減少).....	21,807	(6,304)	12,329
轉撥至酒店物業.....	—	—	(33,205)
匯兌調整.....	14,964	5,899	3,671
於三月三十一日.....	<u>331,502</u>	<u>358,276</u>	<u>363,954</u>

投資物業乃在香港以外地區根據中期租約持有。

投資物業於各報告期間結算日按公平值列賬。投資物業之公平值按與貴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於該等日期進行之估值釐定。戴德梁行有限公司為香港測量師學會會員。有關估值已參考於有關市場所得可資比較租金後達致。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，當證明投資物業之用途已轉為自用，而投資物業轉撥至物業、廠房及設備後，公平值收益600,000港元於損益確認。

## 21. 於附屬公司投資

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本.....	<u>32</u>	<u>32</u>	<u>32</u>

貴公司於整段有關期間內全資擁有之附屬公司Caragis Limited、捷彩有限公司、Complete Delight Limited、麗都大酒店有限公司、Double Advance Group Limited、Giovanna Holdings Limited (「Giovanna」)、駿宏有限公司、Hong Kong Hotel REIT Finance Co Ltd、富多國際投資有限公司、蘭桂坊酒店有限公司、Vicsley Limited、Kosmopolito Hotels International Services Limited、Dorsett Hotels & Resorts International Limited及Dorsett Hotel Management Service (Singapore) Pte Limited之詳情載於本報告第2至第3頁。此外，Giovanna為於二零零九年十月二十八日在英屬處女群島註冊成立暫無業務之公司，於二零一零年九月十四日出售1股1美元之已發行繳足股款普通股。

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## 22. 銀行存款

於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度內，已抵押存款之固定年利率分別介乎0.02厘至5.20厘、0.02厘至3.00厘及0.001厘至0.01厘，到期日介乎1至6個月。

列入非流動資產之已抵押存款已用作取得須於五年後償還之銀行借貸之抵押，而列入流動資產之已抵押存款則用作取得須於一年內償還之銀行借貸之抵押。

於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度內，到期日為三個月以下的銀行存款及銀行結餘按市場浮動年利率分別介乎0.18厘至3.5厘、0.01厘至2厘及0.01厘至2.22厘計息。

於有關期間內，貴公司之銀行結餘按低於0.01厘之利率計息。

### 23. 應收賬款、按金及預付款項

酒店房間收入一般以現金或信用卡結算。貴集團給予其公司客戶及旅遊代理客戶之信貸期為30至60日。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應收賬款、按金及預付款項分別包括應收貿易賬款43,717,000港元、33,781,000港元及37,688,000港元。以下為應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
0至60日 .....	38,210	30,679	30,722
61至90日 .....	2,055	2,515	2,084
91至180日 .....	3,452	587	4,882
	<u>43,717</u>	<u>33,781</u>	<u>37,688</u>

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

於確定應收貿易賬款及其他應收賬款能否收回時，貴集團考慮債務人由首次獲授信貸當日至各報告日期結算日之信貸質素變化。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。因此，管理層相信，毋須進一步提撥超出已作出準備額度之信貸撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

就來自應收貿易賬款之呆賬提撥之撥備及變動如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
年初結餘.....	157	3,252	4,408
已確認減值虧損.....	3,077	1,865	221
撇銷無法收回之金額.....	—	(546)	(2,495)
年內收回之金額.....	—	(51)	(1,543)
匯兌調整.....	18	(112)	162
年終結餘.....	<u>3,252</u>	<u>4,408</u>	<u>753</u>

### 24. 應收關連公司款項

結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零零八年三月三十一日之結餘乃應收一間同系附屬公司旗下一間共同控制實體之款項。截至二零零九年三月三十一日止年度，管理層審閱賬面值，由於管理層認為預期此間公司不能於可預見未來產生充裕現金流量以向貴集團還款，故確認全數減值虧損7,200,000港元。

於二零一零年三月三十一日之賬面值為應收一家受貴公司董事邱達昌先生控制之公司之款項，該款項已於報告期間結算日後償付。年內未償還之最高金額為180,000港元。



**25. 持作買賣之投資**

賬面值指於上海證券交易所上市之投資基金單位之公平值。

**26. 衍生金融工具**

於二零零九年及二零一零年三月三十一日止之賬面值指於二零零八年九月二十五日所訂立名義款額合共1,900,000,000港元之利率掉期合約公平值，連同預付款項19,949,000港元，該合約乃訂立以降低 貴集團銀行借貸之利率波動風險。根據該等合約條款， 貴集團須按最高為每年7.5厘之三個月香港銀行同業拆息支付利息，及按香港銀行同業拆息收取三個月利息。該等合約將於二零一三年九月二十五日屆滿，惟 貴集團可酌情提前終止。該等衍生工具並無根據對沖會計法列賬。

**27. 應付賬款及應計費用**

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，應付賬款及應計費用分別包括應付貿易賬款16,195,000港元、17,256,000港元及24,393,000港元。 貴集團一般獲其供應商給予60日信貸期。以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
0至60日 .....	15,031	14,377	14,170
61至90日 .....	639	1,410	8,795
91至180日 .....	525	1,469	1,428
	<u>16,195</u>	<u>17,256</u>	<u>24,393</u>

**28. 應收母公司實體款項**

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應收最終控股公司款項			
免息 .....	—	52,927	76,790
按年利率0.5厘計息 .....	—	479,152	479,152
	—	532,079	555,942
應收同系附屬公司款項			
免息 .....	—	6,033	545
	—	538,112	556,487

應收最終控股公司／同系附屬公司款項為無抵押及須應要求償還。

## 29. 應付母公司實體款項

	貴集團			貴公司		
	於三月三十一日			於三月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
應付同系附屬公司之						
無抵押款項						
免息.....	1,977,660	1,645,405	2,008,730	30,039	58,622	58,622
按年利率0.5厘計息.....	—	403,201	350,380	—	—	—
按當時市場利率計息.....	179,805	—	—	—	—	—
	<u>2,157,465</u>	<u>2,048,606</u>	<u>2,359,110</u>	<u>30,039</u>	<u>58,622</u>	<u>58,622</u>
應付最終控股公司款項						
免息.....	—	41,398	57,189	—	—	—
	<u>2,157,465</u>	<u>2,090,004</u>	<u>2,416,299</u>	<u>30,039</u>	<u>58,622</u>	<u>58,622</u>

於二零零八年三月三十一日應付同系附屬公司結餘包括總額163,611,000港元，即酒店資產淨值之賬面總值，乃應付同系附屬公司(即酒店當時之擁有人)。收購酒店於二零零九年九月完成，現金代價相等於完成日期所收購資產淨值之公平值。

根據銀行貸款協議所述相關契約，於二零零九年及二零一零年三月三十一日分別償還應付同系附屬公司款項合共442,125,000港元及423,013,000港元，乃於償還於二零一三年九月到期之銀行貸款後作出。

應付最終控股公司／同系附屬公司款項為無抵押及須應要求償還。

同系附屬公司乃FEC全資附屬公司。

## 30. 應付關連公司款項

於二零零九年三月三十一日之賬面值為應付一間同系附屬公司旗下一間共同控制實體及一間受FEC董事邱達昌先生控制之公司之款項。有關款項為無抵押、免息及須應要求償還。



**32. 遞延稅項**

貴集團於有關期間確認之主要遞延稅項(資產)負債及其變動如下：

	加速 稅項折舊	酒店物業之 公平值調整	資產重估	稅項虧損	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年四月一日 . . . . .	38,322	42,500	—	(7,126)	73,696
透過業務合併購入(附註35a) . .	—	4,126	—	(4,126)	—
自損益扣除(入賬) . . . . .	(1,044)	(1,036)	7,196	3,153	8,269
於二零零八年三月三十一日 . . .	37,278	45,590	7,196	(8,099)	81,965
自損益扣除(入賬) . . . . .	4,433	(977)	(1,576)	(3,035)	(1,155)
稅率變動之影響 . . . . .	(2,130)	(2,528)	(1,746)	386	(6,018)
於二零零九年三月三十一日 . . .	39,581	42,085	3,874	(10,748)	74,792
自損益扣除(入賬) . . . . .	2,209	(977)	871	(912)	1,191
自物業重估儲備扣除 . . . . .	—	—	2,211	—	2,211
於二零一零年三月三十一日 . . .	<u>41,790</u>	<u>41,108</u>	<u>6,956</u>	<u>(11,660)</u>	<u>78,194</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，貴集團未使用稅項虧損分別為676,825,000港元、624,992,000港元及684,620,000港元，可用以抵銷日後溢利。就該等稅項虧損199,764,000港元、65,139,000港元及70,667,000港元確認之遞延稅項資產為8,099,000港元、10,748,000港元及11,660,000港元。由於未來溢利來源難以預測，故並無就餘下未使用稅項虧損477,061,000港元、559,853,000港元及613,953,000港元確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，貴集團就物業、廠房及設備折舊之可扣減暫時差異分別263,454,000港元、238,961,000港元及263,279,000港元。由於並無應課稅溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差異，概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

**33. 已發行股本**

貴公司於二零零七年一月二十三日註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1美元之股份。同日，1股面值1美元之股份按面值配發，並入賬列作繳足股份。

於合併財務狀況表中呈列之已發行股本指 貴公司及合併實體之實繳股本總額。

**34. 虧絀**

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
於年初 . . . . .	3	23	1,083
年內虧損 . . . . .	20	1,060	50
於年終 . . . . .	<u>23</u>	<u>1,083</u>	<u>1,133</u>

**35. 收購****(a) 收購一間附屬公司**

於二零零七年九月二十六日，貴集團以代價72,960,000港元收購Merlin Labuan Sdn. Bhd. (「MLSB」) 之全部已發行股本，連同轉讓股東貸款321,239,000港元，MLSB從事經營Grand Dorsett Labuan Hotel。收購以收購法入賬。

所收購附屬公司資產淨值之公平值如下：

	賬面值	公平值調整	公平值
	千港元	千港元	千港元
物業、廠房及設備			
酒店.....	103,737	—	103,737
傢俬、裝置及設備.....	4,791	—	4,791
	108,528	—	108,528
預付租賃款項.....	12,403	15,869	28,272
存貨.....	445	—	445
應收賬款、按金及預付款項.....	3,578	—	3,578
銀行結餘及現金.....	2,861	—	2,861
應付賬款及應計費用.....	(4,584)	—	(4,584)
	<u>123,231</u>	<u>15,869</u>	139,100
於損益確認之收購折讓.....			<u>(66,140)</u>
以現金支付.....			<u>72,960</u>
收購產生之現金流出淨額：			
現金代價.....			(72,960)
所收購銀行結餘及現金.....			<u>2,861</u>
			<u>(70,099)</u>

收購代價乃根據賣方於進行債務重組時蝕讓金額釐定，低於所收購資產之公平淨值，因而出現收購折讓。

倘收購於二零零七年四月一日進行，貴集團於截至二零零八年三月三十一日止年度之除稅後溢利應為234,658,000港元，而集團收入總額應為656,049,000港元。

**(b) 收購資產**

於二零零八年十月一日，貴集團透過收購Jade River Profits Limited (「JRPL」) 全部已發行股本連同轉讓股東貸款106,635,000港元，向貴公司董事兼FEC主要股東邱達昌先生收購Dorsett Johor Hotel及Maytower Hotel以及相關資產及負債。代價由FEC發行本金額331,445,000港元之可換股債券支付。

收購於JRPL開展業務營運前進行，因此，收購作為收購資產列賬。

所收購資產淨值之公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	
酒店.....	325,030
傢俬、廠房及設備.....	5,891
存貨.....	358
應收賬款、按金及預付款項.....	6,037
應收關連公司款項.....	44
銀行結餘及現金.....	4,169
應付賬款及應計費用.....	(8,959)
應付關連公司款項.....	(1,125)
	<u>331,445</u>
應付FEC之總代價.....	<u>331,445</u>
收購產生之現金流入淨額：	
所收購銀行結餘及現金.....	<u>4,169</u>

酒店之公平值按獨立估值師進行之估值，並以直接比較法參考市場所得可資比較銷售交易釐定。

### 36. 出售一間附屬公司

為精簡 貴集團之業務，於二零零九年一月十四日，透過以代價2港元連同向一家同系附屬公司轉讓應付 貴集團之款項11,387,000港元，出售榮昌工程有限公司(「榮昌」)全部權益，藉以向母公司實體出售一間從事工程服務業務(為 貴集團非核心業務)之集團實體。

	千港元
所出售資產淨值：	
應收賬款、按金及預付款項.....	1,659
銀行結餘.....	1,788
	<u>3,447</u>
轉讓應付 貴集團之款項.....	(11,387)
視作注資.....	7,940
	<u>—</u>
代價.....	<u>—</u>
出售產生之現金流出淨額：	
所出售銀行結餘.....	<u>(1,788)</u>

### 37. 重大非現金交易

截至二零零九年三月三十一日止年度， 貴集團向一名董事收購一間酒店以及相關資產及負債，代價331,445,000港元，由FEC發行可換股債券支付。

### 38. 資產抵押

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日， 貴集團之銀行借貸分別合共1,243,991,000港元、2,926,404,000港元及3,533,683,000港元乃涉及於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日賬面總值分別為2,514,642,000港元、4,166,179,000港元及4,979,002,000港元之所有酒店物業(於合併財務狀況表分類為物業、廠房及設備以及預付租賃款項)及投資物業之固定抵押，連同涉及若干借貸人所有資產以及酒店及投資物業應計利益之浮動抵押作抵押。

**39. 或然負債**

截至二零一零年三月三十一日止年度，貴公司一間附屬公司就承建商在興建一間酒店之表現未如理想而向該承建商興訟，而該承建商就回應有關索償，亦已向該附屬公司提出25,841,000港元之反索償。現階段無法合理確切估計該等訴訟之財務影響及結果。董事認為反索償不會對貴集團之財政狀況構成重大不利影響。

**40. 資本承擔**

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
收購、開發及翻新酒店物業之資本開支：			
一已訂約但未於財務報表中撥備.....	352,024	327,289	315,527
一已批准但未訂約.....	303,636	126,801	271,948

**41. 經營租約安排****貴集團作品為出租人**

於各報告期間結算日，貴集團已與租戶訂立於下列期間到期支付之未來最低租金如下：

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
於一年內.....	25,378	27,639	28,757
於第二至第五年(首尾兩年包括在內).....	85,304	87,968	81,064
於五年後.....	150,844	136,536	120,569
	<u>261,526</u>	<u>252,143</u>	<u>230,390</u>

租約為經議定，租金已固定，租期介乎一年至二十年。

**貴集團作為承租人**

於各報告期間結算日，貴集團就不可撤銷經營租約已與一間同系附屬公司訂立於下列期間到期支付之未來最低租金如下：

	於三月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
於一年內.....	360	360	360
於第二至第五年(首尾兩年包括在內).....	—	630	270
	<u>360</u>	<u>990</u>	<u>630</u>

租約為經議定，租金已固定，租期介乎一年至三年。

**42. 退休福利計劃**

根據強制性公積金管理局之規則及規例，貴集團為所有香港合資格僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產與貴集團之資產分開處理，並存放於由信託人管理之基金。供款按參與僱員於貴集團之相關收益某一百分比計算，並於根據強積金計劃之規則於到期應付時在合併綜合收益表中扣除。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就僱員薪金某一百分比供款。貴集團就此退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定供款。

與其他地區之退休福利計劃供款合計，於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度自損益扣除之退休福利開支總額分別為7,675,000港元、9,240,000港元及9,869,000港元。

**43. 關連交易**

根據香港會計準則第24號「關連人士披露」，貴集團與母公司實體及其聯營公司以及共同控制實體、董事與董事控制之公司間之交易被視為關連交易。

除附註35(b)及附註36披露之收購資產及出售附屬公司外，於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度內，與關連方進行之交易如下：

與關連方之關係	交易性質	截至三月三十一日止年度		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
同系附屬公司.....	就使用遠東發展有限公司（「FECL」）之辦公室向FECL支付租金開支	360	360	360
	就提供企業管理服務及辦公支援向同系附屬公司支付管理費			
	— Peacock Management Service Limited	27,364	25,328	26,429
	— FECL	3,127	2,769	—
	就提供工程服務向榮昌支付管理費	1,200	1,440	1,740
	應付FECL款項之利息開支	9,650	3,639	1,237
最終控股公司旗下	自帝域酒店餐飲有限公司賺取使用貴	2,200	2,400	2,400
共同控制實體...	集團物業的租金			
最終控股公司.....	應收FEC款項之利息收益	—	1,244	2,429

關連交易按貴集團與關連公司雙互協定之條款進行，並於貴集團一般日常業務中進行。除與FECL及帝域酒店餐飲有限公司的租約安排外，關連交易將於貴公司股份在聯交所上市後終止。

此外，

- (a) FEC已就於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日分別為數1,569,521,000港元、3,150,406,000港元及3,450,148,000港元之貴集團尚未償還銀行借貸提供擔保。該等擔保將於貴公司股份（「發售股份」）之全球發售（「全球發售」）成為無條件時解除。



- (b) 於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日，一名董事向一間附屬公司已就分別為數53,481,000港元、40,688,000港元及38,248,000港元之尚未償還銀行貸款作出個人擔保。銀行貸款497,000港元已於二零一零年三月三十一日後償還。

於報告期間結算日與關連方之結餘詳情載於合併財務狀況表及相關附註。誠如下文C節所詳述，相等於二零一零年三月三十一日尚未償還結餘的應付母公司實體款項淨額1,859,812,000港元將予以資本化。

於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度各年已付及應付屬五名最高薪人士之主要管理層成員之酬金於附註15披露。

## B. 控股公司

貴公司之直屬控股公司為 Ample Bonus Limited，而 貴公司之最終控股公司為 FEC。

## C. 報告期間後事項

於二零一零年三月三十一日後，(a) 貴公司於二零一零年九月十七日向 FEC 收購合併實體全部股本權益，代價11,950,000港元以現金支付；及(b) 根據已於二零一零年九月十日獲正式通過之董事決議案之決定，作為重組之一部分，透過按每股1.08港元向 FEC 發行1,730,000,000股每股面值0.1港元之本公司普通股，以將相等於二零一零年三月三十一日尚未償還結餘的應付母公司實體款項淨額1,859,812,000港元予以資本化。撥充資本須待及將與於全球發售成為無條件時與發行發售股份同時生效。

## D. 結算日後財務報表

於二零一零年三月三十一日後，組成 貴集團之任何公司概無編製任何經審核財務報表。

此致

麗悅酒店集團有限公司  
列位董事 台照  
瑞士信貸(香港)有限公司  
摩根士丹利亞洲有限公司  
蘇格蘭皇家銀行香港分行

德勤 • 關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一零年九月二十八日