



Kosmopolito Hotels International Limited

麗悦酒店集團有限公司

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 2266

年報
ANNUAL
REPORT
2010-11



Kosmopolito 的由來

「Kosmopolito」是世界語(Esperanto)，解作「國際主義者」。Esperanto解作「希望」，是全球最廣為人用的國際輔助語言，它起源於1870年代末，是一種促進東歐不同文化交流的語言。在二十世紀中期，Esperanto於中國用作翻譯外國文學，當中大部分是中歐及東歐小國的作品。

我們的名字Kosmopolito意指國際主義、真誠、創新和進取。



目 錄

2	公司資料
4	末期業績摘要
6	主席報告書
8	總裁報告書
12	董事履歷
22	管理層討論及分析
39	企業管治報告
45	董事會報告書
59	獨立核數師報告書
	綜合財務報表
60	—綜合全面收益表
61	—綜合財務狀況表
63	—綜合權益變動報表
64	—綜合現金流量表
66	—綜合財務報表附註
114	主要物業一覽表
118	財務概要
120	詞彙



公司資料

執行董事

莫貴標先生
朱志成先生
賴偉強先生
邱詠筠女士

非執行董事

丹斯里拿督邱達昌
孔祥達先生
陳志興先生

獨立非執行董事

石禮謙先生
杜彼得先生
廖毅榮博士

審核委員會

廖毅榮博士(主席)
石禮謙先生
杜彼得先生

薪酬委員會

丹斯里拿督邱達昌(主席)
莫貴標先生
石禮謙先生
杜彼得先生
廖毅榮博士

提名委員會

丹斯里拿督邱達昌(主席)
陳志興先生
石禮謙先生
杜彼得先生
廖毅榮博士

公司秘書

莫貴標先生

法律顧問

香港

胡關李羅律師行
禮德齊伯禮律師行

馬來西亞

Syed Alwi, Ng & Co.

開曼群島

Maples and Calder

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

主要往來銀行

香港

國泰世華商業銀行股份有限公司
中信嘉華銀行有限公司
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
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

Affin Islamic Bank Berhad
Affin Bank Berhad
OCBC Bank (Malaysia) Berhad
Public Bank Berhad

新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

中國

中國農業銀行股份有限公司
星展銀行(中國)有限公司
滙豐銀行(中國)有限公司

公司資料(續)

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東375號

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
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(代號：2266)
香港聯合交易所有限公司

網址

<http://www.kosmohotels.com>

附註：本年報乃以英文編製，其後翻譯成中文，中英文版本如有任何歧義，概以本年報之英文版為準。

末期業績摘要

末期業績

董事會欣然宣佈本集團本年度之經審核綜合業績如下：

經營及財務摘要

	二零一一年 財政年度 千港元	二零一零年 財政年度 千港元	變動
收益	867,100	616,253	40.7%
本年度溢利	208,404	45,813	354.9%
每股盈利—基本及攤薄	11.22港仙	2.65港仙	323.4%
經調整息稅折舊攤銷前利潤 ⁽¹⁾	362,456	238,105	52.2%
經調整息稅折舊攤銷前利潤率 ⁽²⁾	41.8%	38.6%	3.2pp ⁽³⁾
除重估盈餘後 ⁽⁴⁾			
股東應佔資產淨值	8,875,496	5,093,415	74.3%
債務淨額對權益	30.0%	67.4%	n.m. ⁽⁵⁾
股東應佔每股資產淨值	4.44	2.55	74.1%
擬派末期股息	4.00港仙	—	n.m. ⁽⁵⁾

附註：

- (1) 經調整息稅折舊攤銷前利潤=扣除稅項、利息收入、融資成本、折舊及攤銷、開業前支出、管理費、投資物業之公平值變動、衍生金融工具之公平值變動及其他非經常項目前之溢利
 - (2) 經調整息稅折舊攤銷前利潤率=經調整息稅折舊攤銷前利潤／收益
 - (3) 百分點
 - (4) 由於本公司就其物業、廠房及設備採納成本模式而非重估模式作為其會計政策，故並無於財務報表確認相關之重估盈餘
 - (5) n.m.—無意義
- 受平均房租及入住率改善所帶動，本年度之收益為867,100,000港元，較二零一零年財政年度增加40.7%。
 - 純利為208,400,000港元，較過往年度45,800,000港元上升354.9%，此乃受到收益增長強勁所帶動，加上非經常項目錄得收益淨額，特別是本集團出售「The Mercer by Kosmopolito」酒店權益錄得收益。

末期業績摘要(續)

- 管理層主要以經調整息稅折舊攤銷前利潤計量本集團營運表現，於本年度達362,500,000港元，按年增長52.2%，而經調整息稅折舊攤銷前利潤率則由二零一零年財政年度38.6%增加至41.8%。
- 截至二零一一年三月三十一日，本集團酒店組合之重估盈餘為5,978,800,000港元。其酒店組合總資本值為11,694,700,000港元，賬面值為5,715,900,000港元。
- 董事會建議派付末期股息每股普通股4.00港仙，本年度之按可分派溢利計算之派息比率約38.5%。
- 本公司實行品牌策略之進展良好，令其品牌煥然一新，從而於目標市場吸引更多客戶，並用作開拓酒店管理業務之平台。
- 六間所擁有及發展中酒店按計劃取得大幅進展，主要為中國內地兩間酒店出現輕微延誤。
- 本集團財務狀況相當穩健，目前考慮多項資本建議，與此同時，本集團將貫徹輕資產及符合成本效益之業務模式，旨在增強品牌分佈及收益，從而為股東締造價值。

主席報告書



親愛的股東：

本人謹代表董事會欣然呈報麗悅酒店集團自二零一零年十月十一日在聯交所主板成功上市以來的首份年報。

於回顧年度，本集團成績斐然，創下多項歷史新高：本集團之收益增長達40.7%至867,100,000港元；純利增加逾3.5倍至208,400,000港元；年度經調整息稅折舊攤銷前利潤達362,500,000港元，按年增長52.2%；經調整息稅折舊攤銷前利潤率由過往年度38.6%上升至41.8%；及截至二零一一年三月三十一日本集團酒店組合之重估盈餘約達6,000,000,000港元。

為鳴謝股東之忠誠與賞識，董事會建議宣派末期股息每股普通股4.00港仙，相當於按年度可分派溢利計算之派息比率約38.5%。擬派末期股息將於本公司應屆股東週年大會批准後派發。

隨著旺角麗悅酒店於二零一零年七月開業，本集團於截至該年度共有15間酒店合共3,834間客房營業，相當於過往四個財政年度之客房複合年增長率15%。本集團分別擁有另外發展中的六間及一間所管理酒店，具有可觀前景，使本集團於香港、中國內地、馬來西亞及新加坡共有22間酒店超過6,200間客房。

主席報告書(續)

本集團決心將麗悅酒店集團建立成亞洲最知名的酒店管理公司之一，銳意為股東爭取超逾業界平均幅度之回報。

麗悅酒店集團亦致力維護高度企業管治。作為一間負責任的企業，本集團的企業管治標準以獨立性、問責制、高透明度及誠信為原則。本集團透過提升內部審核與確保業務營運及管理監控符合標準，繼續加強管治水平。

放眼未來，本人對本集團的日後表現相當樂觀。本人承認全球經濟不穩與日漸嚴重的亞太區核能及政局問題令人憂慮，但本人深信本公司將能於動盪時刻再次覓得良機。回顧二零零三年發生的沙士及二零零八年席捲全球的金融危機，本集團亦能轉危為機，建立本集團之旗艦酒店，包括麗都酒店、蘭桂坊酒店@九如坊及即將開業的新加坡新橋路帝盛酒店。

本人有信心，本公司將實施可靠的業務策略，加強其品牌平臺以進一步推進其利潤及流動資金，以變現其若干重估盈餘。有關策略定能確保本公司繼續錄得長期盈利、穩健現金流量及為股東帶來豐碩回報。

本人謹代表董事會藉此機會衷心感謝所有股東及業務夥伴對本集團的寶貴貢獻與支持。本人亦藉此就董事會各同事的領導才能，以及彼等無私付出其專業知識與經驗致以深切感謝。最後，本人希望在此讚揚麗悅酒店集團全體管理層及員工，感謝彼等本年度的卓越表現、永不言倦的精神及辛勤付出。

主席
丹斯里拿督邱達昌

總裁報告書



本人欣然呈報麗悅酒店集團截至二零一一年三月三十一日止年度之年報。

業務回顧及最近營運表現

回顧去年，亞洲旅遊業特別興旺，其中中國更成為帶動區內增長之火車頭。香港方面，於二零一零年訪港旅客總數達36,000,000人次，按年增長21.8%。至於馬來西亞，訪客人數達24,600,000人次，年度增長為4.2%。表現令人鼓舞有賴於二零一零年中國外遊人數達57,400,000人次，使中國成為全球第四大外遊客源市場。

本集團之酒店設計時尚鮮明，加上我們對中國旅遊市場的經驗與認識，吸引數目日益增加之中國旅客。於二零一一年財政年度，下榻本集團香港及馬來西亞酒店之中國內地旅客分別增加約20.0%及17.7%，有助本集團平均每間客房收入達致按年增長28%，超逾STR Global所報告亞太區平均每間客房收入增長21.3%。上海麗悅酒店及旺角麗悅酒店分別於二零一零年二月及二零一零年七月開業，令本集團之收益進一步增長，由616,300,000港元增加40.7%至867,100,000港元。

總裁報告書(續)

管理層主要以經調整息稅折舊攤銷前利潤於調整非經常項目後計量本集團之營運表現。由於收益及成本得以改善，加上管理層的努力，本集團之經調整息稅折舊攤銷前利潤由238,100,000港元增加至362,500,000港元，而經調整息稅折舊攤銷前利潤率則由38.6%增加至41.8%。

截至財政年度止，本公司之資產組合包括位於香港、馬來西亞及中國內地之15間酒店共3,834間客房，加上另外擁有的六間酒店及一間所管理酒店，為香港、中國內地及新加坡不同發展階段帶來2,398間客房。截至二零一一年三月三十一日，本集團之物業組合總資本值為11,700,000,000港元，相當於重估盈餘由截至二零一零年六月三十日之總賬面值5,000,000,000港元增加至6,000,000,000港元。

本集團財務狀況穩健，債務淨額由二零一零年財政年度結算日之3,435,000,000港元下降22.4%至截至二零一一年三月三十一日之2,664,700,000港元。相當於本集團債務淨額與除重估盈餘後權益之比率由67.4%改善至30.0%。

有關本集團之表現詳情，請參閱本報告管理層討論及分析一節。

策略重點

管理層計劃延續強勢，實施日期為二零一零年九月二十八日之售股章程內所述策略。特別是：

1. 打造品牌：管理層相信，透過一系列翻新及提升工程改組及重組酒店品牌使之煥然一新，將能促進市場對本集團品牌之注目度，加強品牌吸引力，並為本集團日後的市場推廣計劃及銷售活動提供強而有力的平台，從而進一步增強本集團酒店的營運表現與資本價值。除於二零一零年十一月十七日向貿易夥伴及媒體推出的「麗悅精選」，本公司現正按計劃推出「絲麗酒店」品牌，於二零一一年七月將四間經濟酒店重建成「絲麗酒店」。

總裁報告書(續)

2. 締造增長：本集團正積極於區內及其他地區(包括新興市場)物色投資機會以及其他輕資產及符合成本效益的商機。管理層相信，這兩項增長勢頭均將有助帶動本公司拓展業務，而毋須投入大量資本開支或承擔龐大成本。本集團在繼續保持外遊中國旅客所帶來平均每間客房收入的佳績之餘，同時密切注視中國消費模式的變化步速。本集團在考慮資本建議時亦將保持審慎節制，並將嚴格應用其制定的投資標準。
3. 調撥資金：本集團過往曾透過調撥資金而為股東帶來更佳財務回報及策略價值。於二零零四年，本集團以140,200,000港元出售九龍一間設有100間客房的酒店，將大部分所得款項用作收購及重建香港島一幢辦公室大樓為設有142間客房的中環麗栢酒店，該酒店最近估值為472,000,000港元。本集團近期亦出售設有55間客房的「The Mercer by Kosmopolito」，變現收益約81,400,000港元，並同時與買家訂立管理協議，為本公司於酒店管理協議年期內帶來經常性管理費收入來源。本公司將繼續不時探索變現較小型酒店資產之其他機遇，旨在實現股東價值。
4. 成本效益：本公司一直專注於優化營運效率，其中一環為改善及制定管理慣例及培訓計劃，優化經濟規模，保持快速增長步伐。同時，考慮到區內債務市場走勢，本公司將密切監察其融資成本，並維持銀行借貸以當地貨幣計值，作為自然匯率對沖。

展望

區內旅遊業自二零零九年中迅速復甦，區內目前經濟趨勢及消費意慾均令人樂觀。本公司業務所在地區之當地旅遊局預期訪客人次將會上揚。尤其是中國對外市場預期將會錄得強勁增長。中國國家旅遊局預計，中國外訪人次於二零一一年增加16%至65,000,000人，而海外消費則暴漲14%至55,000,000,000美元。中國居民外遊次數上升，並前往更遠目的地。中國旅客到訪德國、法國及英國等歐洲國家按年增長23%。

然而，本集團亦深知西方國家及日本近期的不利因素，加上本集團經營所在之主要市場選舉及領袖連任迫近，本集團將密切監察情況，藉以制定緩和潛在風險之計劃及物色可能帶來之投資良機。

考慮上述因素後，本公司對旅遊業、本公司酒店之經營表現及二零一二年財政年度之表現仍抱審慎樂觀之態度。

致謝

本集團由一九九八年在馬來西亞吉隆坡首間設有320間客房的酒店Dorsett Regency Kuala Lumpur開業，直至從FECIL分拆並於二零一零年十月十一日在香港聯合交易所有限公司上市，一直力求進步。

本人謹藉此機會衷心感謝所有股東、董事會成員、同事及業務夥伴多年來的鼎力支持，本集團定必繼續於來年致力再創佳績。

總裁兼執行董事
莫貴標

董事履歷



莫貴標先生，50歲，執行董事、總裁、公司秘書兼薪酬委員會成員。莫先生於二零零七年一月二十三日獲委任為董事，並為本公司多家附屬公司之董事。莫先生於一九八四年畢業於美國華盛頓大學，獲頒工商管理文學士學位及於一九八七年畢業於美國西雅圖大學，獲頒工商管理碩士學位。於一九八八年至一九九三年期間，彼於Price Waterhouse Company(現稱羅兵咸永道會計師事務所)擔任會計員，其後晉升為副經理。於一九九三年至一九九五年期間，彼於玉皇朝集團出版有限公司擔任財務經理。於一九九五年至一九九六年期間，彼於香港中華煤氣有限公司擔任其中

國項目之財務經理。於一九九六年，莫先生加入投資行業，彼於納華證券有限公司任職至一九九七年，直至該公司被美國培基證券收購後，彼繼續於美國培基證券任職直至一九九九年，其後於一九九九年轉職至安銀證券有限公司直至二零零三年。莫先生於二零零四年加入FECIL出任首席財務總監，於本公司上市前為FECIL之高級管理層，協助制定FECIL酒店業務策略。莫先生為美國執業會計師公會及香港會計師公會會員。

董事履歷(續)



朱志成先生，37歲，於二零一零年四月一日自洲際酒店集團(「洲際集團」)加入本公司出任首席財務總監，並於二零一零年六月八日獲委任為執行董事。彼為本公司多家附屬公司之董事。朱先生於酒店業積逾13年經驗。於洲際集團任職期間，朱先生出任多個財務、發展及資本職位，包括駐居上海四年，以發展及執行洲際集團有關與中國策略地產發展商及投資人士建立夥伴關係之計劃，及

部署支持其增長策略之資本。彼於本公司之職務包括企業及營運融資、稅項、庫務、投資者關係、資訊科技及風險管理。朱先生於一九九八年畢業於新加坡南洋理工大學，獲頒會計學士學位，副修酒店與旅遊管理。彼為新加坡會計師協會會員。

董事履歷(續)



賴偉強先生，46歲，自二零一零年六月八日出任執行董事及自二零一零年六月一日出任中國首席營運總裁，並負責本集團於香港及中國之酒店業務，並為本公司多家附屬公司之董事。賴先生於一九九九年畢業於英國Bolton Institute of Higher Education(現稱波爾頓大學)，獲頒工商管理文學士學位。彼於酒店業積逾10年經驗。於一九八九年，彼加入FECIL財務及會計部，出任會計師及內部核數師。於二零零二年，彼獲委任

為Kosmopolito Hotels International Services Limited之財務總監，負責該公司整體財務及會計事項。於二零零六年，彼成為帝豪酒店集團之酒店營運總監，主要職務包括管理集團營運、行政工作及與集團酒店之總經理制定業務策略。彼亦負責本集團酒店發展及重建項目之評估及整體項目管理。

董事履歷(續)



邱詠筠女士，31歲，自二零一零年六月八日出任執行董事及自二零一零年九月一日出任首席策略總監。邱女士亦為本公司多家附屬公司之董事。於二零零二年邱女士畢業於英國倫敦大學國王學院(King's College)，獲頒商業管理理學士學位。彼於物業發展業務包括零售管理及酒店發展方面積逾多年經驗。邱女士自二零零二年起出任Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.之董事，並繼續留任其董事會。自二零零五年至本公司上市期間，邱女士為FECIL項目發展部之總監，負責整體項目發展及監督FECIL之

酒店發展。於加入FECIL及Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.前，彼於數家主要國際銀行任職，從中汲取財務管理方面之經驗。邱女士自二零零八年七月十七日起獲委任為馬來西亞交易所主板上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事。彼亦為香港管弦協會有限公司監察委員會成員。邱女士為非執行董事、主席兼薪酬委員會及提名委員會主席丹斯里拿督邱達昌之女兒。

董事履歷(續)



丹斯里拿督邱達昌，57歲，非執行董事、主席兼薪酬委員會及提名委員會主席。丹斯里拿督邱達昌於二零零七年一月二十三日獲委任為董事，並為本公司多家附屬公司之董事。彼擁有逾30年物業發展經驗，並於酒店發展方面具備深厚經驗。彼於一九七五年畢業於日本上智大學，獲頒工商管理及經濟理學士雙學位。彼於一九九零年獲委任為FECIL董事總經理，其後分別於一九九四年及一九九七年先後出任FECIL之副主席及行政總裁。丹斯里拿督邱達昌於一九八一年六月二十七日獲委任為遠東控股國際有限公司之董事，並於二零零四年一月八日調任非執行董事，彼於二零一零年九月七日辭任。彼於一九七九年四月二十四日獲委任為遠東酒店實業有限公

司之執行董事，自一九九五年一月一日起調任非執行董事。該兩間公司均在聯交所主板上市。丹斯里拿督邱達昌亦自一九九七年九月起出任東京證券交易所一部市場上市公司東海觀光株式會社之董事會主席。於馬來西亞，彼分別於一九九七年及二零零五年獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜及其後獲頒發「丹斯里拿督」之更高榮譽名銜。丹斯里拿督邱達昌為執行董事邱詠筠女士之父親。彼為本公司主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)Sumptuous Assets Limited及Ample Bonus Limited之董事。

董事履歷(續)



孔祥達先生，42歲，自二零一零年六月八日出任非執行董事。孔先生於亞洲企業融資及投資銀行業擁有逾12年經驗。彼於一九八九年畢業於英國倫敦大學帝國理工及醫務學院(Imperial College of Science, Technology and Medicine)，持有機械工程學士學位。於一九九七年，彼加入瑞士聯合銀行香港分行出任企業財務部助理董事，其後分別於二零零零年及二零零二年晉升為董事及執行董事。於二零零三年至二零零六年間，孔先生於德意志銀行香港分行擔任董事。於二零零六年至二零零八年間，孔先生為聯交所創業板上市公司華彩控

股有限公司之行政總裁兼執行董事。孔先生仍為華彩控股有限公司之非執行董事。彼於二零零八年九月加入FECIL出任董事總經理。孔先生自二零零九年三月二十七日起出任東京證券交易所一部市場上市公司東海觀光株式會社之總裁兼董事，及自二零一零年六月一日起出任馬來西亞交易所主板上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事。孔先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

董事履歷(續)



陳志興先生，47歲，非執行董事兼提名委員會成員。彼於二零零七年一月二十三日獲委任為董事，並為本公司多家附屬公司之董事。彼為Ample Bonus Limited之董事，本公司主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。彼於酒店業積逾10年經驗。陳先生於一九九零年加入FECIL出任其首席會計師，並分別於二零零二年及二零零四年先後晉升為該集團財務總監及首席營運總裁。彼負責FECIL位於香港、澳門及中國之業務，重點進行商業管理、酒店和物業發展及投資以及項目發展。彼亦負責FECIL於中國之工業及基建業務。陳先生於二

零零三年五月十七日獲遠東酒店實業有限公司委任為FECIL創辦人邱德根先生之替任董事，並於二零一零年十一月二十六日辭任。陳先生自二零零七年六月二十一日起為聯交所主板上市公司恒鼎實業國際發展有限公司之獨立非執行董事。於加入FECIL前，陳先生曾於關黃陳方會計師行(現稱德勤•關黃陳方會計師行)擔任審計主管。彼擁有逾10年審計經驗。陳先生自二零一一年二月成為香港項目管理學會之會員。

董事履歷(續)



石禮謙先生，65歲，自二零一零年九月十日加入本集團出任獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。石先生於一九六九年畢業於澳洲雪梨大學，獲頒文學士學位，及於一九七零年獲頒教育文憑。石先生於一九九五年獲委任為太平紳士。彼現時為香港特別行政區立法會之議員、香港大學校董會之成員、香港科技大學顧問委員會之委員及投訴警方獨立監察委員會之副主席。

石先生為香港按揭證券有限公司之非執行董事，彼亦兼任勤達集團國際有限公司、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、莊士機構國際有

限公司、新創建集團有限公司、合興集團控股有限公司、富豪產業信託之管理人富豪資產管理有限公司、泰山石化集團有限公司、冠君產業信託之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司、德祥企業集團有限公司、碧桂園控股有限公司、香港鐵路有限公司、澳門博彩控股有限公司、新昌營造集團有限公司、莊士中國投資有限公司、德祥地產集團有限公司及華潤水泥控股有限公司(於二零一一年一月一日獲委任)之獨立非執行董事。上述公司均為聯交所上市公司。

董事履歷(續)



杜彼得先生，63歲，自二零一零年九月十日出任獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於一九七二年獲香港大學頒發房屋管理文憑證書，其後成為香港房屋經理學會及英國特許屋宇經理學會（The Chartered Institute of Housing，前稱 Institute of Housing, United Kingdom）之專業會員。杜先生於一九九九年八月三日至二零零二年六月三十日間為聯交所主板上市公司電訊盈科有限公司之執行董事，於一九九九年八月三日至二

零零一年六月十日間出任其副主席，及於二零零一年六月十一日至二零零三年十月三十一日間擔任其顧問。彼於一九九七年至二零零二年間出任新加坡交易所上市公司Pacific Century Regional Developments Limited之行政總裁兼執行董事。杜先生活躍於物業發展及投資業界逾30年，現時為市區重建局董事會成員。

董事履歷(續)



廖毅榮博士，60歲，自二零一零年九月十日出任獨立非執行董事，並為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。廖博士獲香港理工大學酒店及旅遊業管理學院頒授酒店及旅遊業管理博士學位、取得香港中文大學環球商業管理理學碩士學位、取得香港理工大學酒店及旅遊業管理理學碩士學位及獲得香港公開大學工商管理碩士學位。彼亦為香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會資深會員。

廖博士於一九九八年十一月一日至二零零八年五月二十二日間出任豐德麗控股有限公司(前稱麗新酒店國際有限公司)之執行董事及由一九九八年十一月一日起至二零零零年三月九日止期間出任行政總裁。廖博士自二零零四年九月十七日起出任聯交所主板上市公司台和商事控股有限公司之獨立非執行董事。

管理層討論 及分析



管理層討論及分析

業務及營運回顧

年內，亞洲經濟普遍向好，其中中國更成為帶動區內經濟增長之火車頭。

香港方面，隨著中國進一步放寬海外旅遊限制、從H1N1流感中復甦，加上區內整體增長，均帶動房地產、零售及旅遊業顯著反彈。香港旅遊發展局公佈，於二零一零年訪港旅客總數達36,000,000人次，較二零零九年增加21.8%。來自中國之旅客按年增長26.3%至22,700,000人次，而中國仍為特別行政區第一大旅客客源市場。



馬來西亞方面，馬來西亞旅遊促進局公佈，於二零一零年，訪客人數達24,600,000人次，按年增長4.2%，而來自中國之訪客增加10.8%至1,100,000人次。

中國方面，根據亞太旅遊協會(Pacific Asia Travel Association)，於二零一零年，中國外遊人數達57,400,000人次，使中國成為全球第四大外遊客源市場。同期，中國成為全球第三大旅遊目的地，而在國家中產階層可支配收入不斷增加帶動下，中國內地旅客更升至21億人。華裔消費者，尤其是富裕一群，旅遊次數更為頻密，不單願意花費遊歷，更通曉各式品牌¹。

根據酒店市場數據國際供應商STR Global的資料顯示，於二零一零年，亞太區酒店之平均每間客房收入增長21.3%，而北美及歐洲則分別錄得較為溫和增長6.1%及9.9%。

作為亞洲區高檔及精品酒店發展商、擁有人及經營商，本集團處於有利位置，在蓬勃市場中受惠。

於二零一零年七月，本集團旺角麗悅酒店(前稱九龍麗悅酒店)開業，其後於截至本年度末該酒店之平均入住率達79.3%。於本年底，本集團於香港經營八間酒店，使本集團成為香港最大型酒店經營商之一。



¹ 資料來源：McKinsey Insight China

管理層討論及分析(續)

本集團之酒店物業之部分特色，乃按客戶喜好以時尚鮮明之室內設計構思，並提供個人化的殷勤服務。這些特色使酒店處於優勢，吸引數目日益增加之中國旅客，並有助本集團平均每間客房收入達致按年增長28%之優異水平。

本集團亦彰顯其為股東締造價值之能力，直至二零一一年三月三十一日，酒店組合之重估盈餘為60億港元。本集團透過向獨立第三方完成出售其於「The Mercer by Kosmopolito」酒店之權益，總代價為290,000,000港元減去該項目之按揭貸款(可予調整)，從而實現重估盈餘。

新加坡方面，誠如售股章程所闡述，本集團新加坡新橋路帝盛酒店之發展計劃包括住宅及酒店部分。預期酒店共有285間客房，而住宅部分將有68間客房，面積介乎484平方呎至1,206平方呎不等。年內，本公司成功預售全部68個酒店住宅單位，平均售價約為每平方呎1,750新加坡元，銷售所得款項總額約為80,300,000新加坡元(約494,500,000港元)。本公司預期於二零一四年財政年度當發展項目完成時確認項目溢利。

年內，Grand Dorsett Subang Hotel已完成第一期翻新工程，並成功推出40間全新客房及酒吧。該酒店已展開另一期翻新工程，預期將於未來12個月完成全部翻新工程。本集團亦決定繼續將Grand Dorsett Subang Hotel之多餘土地發展為

酒店住宅，並銷售予用家。地盤現時為空置。相關機構已授出發展頒令。本集團目前與各方進行初步討論，並考慮可行方法。

本公司現時推行打造品牌策略，以擦亮及精簡其品牌，從而於目標市場分部吸引更多客戶，並用作本公司開拓酒店管理業務之平台。於二零一零年十一月十七日向貿易夥伴及媒體推出「麗悅精選」後，本公司現正按計劃推出「絲麗酒店」品牌，於二零一一年七月將四間經濟酒店重建成「絲麗酒店」。

本集團積極物色投資及其他輕資產及符合成本效益之業務機會，旨在增強品牌分佈及收益，從而為股東締造價值。管理層相信，這兩項增長勢頭均將有助帶動本公司品牌分佈及收益，而毋須投入大量資本開支或承擔重大成本。

綜合全面收益表回顧

(a) 收益

本集團之收益主要來自房間收益(有關收益於扣除營業稅後列賬)、本集團之酒店銷售餐飲、向第三方出租酒店空間作零售及其他用途所得租金收益及投資物業所得租金收入，以及向酒店客人提供配套服務等酒店相關業務，其中包括商務中心費用、洗衣費及電話收費、互聯網收費、客房內飲料收費以及銷售酒店消費品及其他用品。

管理層討論及分析(續)

本年度之收益增加250,800,000港元或40.7%至867,100,000港元(二零一零年財政年度：616,300,000港元)，主要由於本集團之平均每間客房收入強勢回升。隨著位於世紀公園之上海麗悅及旺角麗悅酒店分別於二零一零年二月及二零一零年七月開業，更進一步提升本公司表現。

下表載列於所示年度本集團於香港、馬來西亞及中國之收益：

	二零一一年財政年度		二零一零年財政年度	
	千港元	佔總額百分比	千港元	佔總額百分比
香港				
房間收益	474,611	91.8%	308,689	90.8%
餐飲收益	16,670	3.2%	10,679	3.1%
租金收益	10,119	2.0%	8,473	2.5%
其他收益	15,673	3.0%	12,072	3.6%
總計	517,073	100.0%	339,913	100.0%
馬來西亞				
房間收益	151,838	57.0%	136,364	56.4%
餐飲收益	95,695	35.9%	94,246	39.0%
租金收益	3,976	1.5%	5,042	2.1%
其他收益	14,814	5.6%	6,130	2.5%
總計	266,323	100.0%	241,782	100.0%
中國				
房間收益	47,982	57.3%	8,615	24.9%
餐飲收益	6,768	8.1%	2,008	5.8%
租金收益	27,472	32.8%	22,688	65.7%
其他收益	1,482	1.8%	1,247	3.6%
總計	83,704	100.0%	34,558	100.0%
本集團合計				
房間收益	674,431	77.8%	453,668	73.6%
餐飲收益	119,133	13.7%	106,933	17.4%
租金收益	41,567	4.8%	36,203	5.9%
其他收益	31,969	3.7%	19,449	3.2%
總計	867,100	100.0%	616,253	100.0%

受惠於亞洲所有地區(特別是中國)經濟持續增長，加上市場從甲型流感病毒H1N1之陰霾復蘇，平均每間客房收入均有所提升，入住率獲得3.7個百分點改善，平均房租則上升21.9%。下榻本集團香港及馬來西亞酒店之外遊中國旅客分別增加約20.0%²及17.7%。

² 不包括於二零一零年七月開業之旺角麗悅酒店。如計入旺角麗悅酒店，上述百分比應為35.3%。

管理層討論及分析(續)

房間收益明細分析如下：

	二零一一年 財政年度	二零一零年 財政年度	變動
香港			
可出租客房晚數	637,457	551,045	15.7%
出租客房晚數	583,287	459,192	27.0%
入住率	91.5%	83.3%	8.2pp ⁽¹⁾
平均房租(港元)	815	672	21.3%
平均每間客房收入(港元)	746	560	33.2%
馬來西亞			
可出租客房晚數	448,950	467,565	(4.0%)
出租客房晚數	326,327	321,721	1.4%
入住率	72.7%	68.8%	3.9pp ⁽¹⁾
平均房租(港元)	457	424	7.8%
平均每間客房收入(港元)	332	292	13.8%
中國			
可出租客房晚數	173,020	66,242	161.2%
出租客房晚數	81,244	32,301	151.5%
入住率	47.0%	48.8%	(1.8)pp ⁽¹⁾
平均房租(港元)	604	267	126.2%
平均每間客房收入(港元)	284	130	118.5%
本集團合計			
可出租客房晚數	1,259,427	1,084,852	16.1%
出租客房晚數	990,858	813,214	21.8%
入住率	78.7%	75.0%	3.7pp ⁽¹⁾
平均房租(港元)	680	558	21.9%
平均每間客房收入(港元)	535	418	28.0%

由於世博結束、武漢麗悅酒店持續進行翻新工程，以及上海麗悅酒店提升房租之策略三者帶來之共同影響，本集團在中國之酒店錄得之入住率強差人意。管理層預期，隨著上海世博的效應後及武漢麗悅酒店之翻新工程即將完成，本集團在中國之酒店之營運表現將可逐步改善。

附註：

(1) 百分點

管理層討論及分析(續)

(b) 折舊及攤銷

折舊及攤銷反映本集團之物業、廠房及設備成本之折舊開支以及預付租賃款項攤銷。

本年度內，折舊及攤銷上升29,900,000港元或43.7%至98,200,000港元(二零一零年財政年度：68,300,000港元)，主要由於上海麗悅酒店全年投入營運以及(在較小程度下)旺角麗悅酒店於二零一零年七月開業。由於酒店物業持續需要進行翻新及作出更換傢俬、裝置及設備等其他改良性資本支出，折舊及攤銷亦有所增加。

(c) 經營成本

經營成本主要有關經營酒店之員工成本、房間成本(包括康樂設施、洗衣成本及旅行社佣金)、本集團酒店內自營餐廳之餐飲成本、公用設施及其他。

本年度內，經營成本飆升82,700,000港元或38.7%至296,600,000港元(二零一零年財政年度：213,900,000港元)，主要由於上海麗悅酒店全年投入營運以及(在較小程度下)旺角麗悅酒店於二零一零年七月開業亦帶動經營成本上漲。有關增幅亦符合本集團之收益改進。

(d) 管理費

於過往年度期間，本集團向喜來登海外管理公司支付管理費2,200,000港元，以管理「喜來登」品牌旗下現時稱為Grand Dorsett Subang Hotel之五星級酒店。有關管理合約已屆滿且於二零零九年九月三十日已暫停支付有關款項。由於該等費用為直接經營成本，已於毛利中扣除有關款項。

本公司亦就FECIL控制之公司提供企業管理服務及辦公室支援向彼等支付管理費28,200,000港元。由於本公司之管理及辦公室功能已與遠東發展分開，該等服務已予終止，因此，亦於二零一零年四月一日終止支付有關管理費。



管理層討論及分析(續)

(e) 毛利

本年度之毛利上升42.4%至472,300,000港元(二零一零年財政年度：331,700,000港元)，毛利率則改善至54.5%(二零一零年財政年度：53.8%)，主要由於香港之業務表現顯著改善。

(f) 其他收入

本年度之其他收入(主要包括利息收入)減少100,000港元或4.0%至3,000,000港元(二零一零年財政年度：3,200,000港元)，主要由於定期息率下調所致。

(g) 行政開支

行政開支指銷售及分銷開支、管理及行政人員之員工成本、維修及保養成本、保險費、地租及差餉。

本年度內，行政開支上升41,700,000港元或25.0%至208,600,000港元(二零一零年財政年度：166,900,000港元)，主要基於上海麗悅酒店全年投入營運及(在較小程度下)旺角麗悅酒店於二零一零年七月開業以及確認3,300,000港元購股權開支。倘以佔收益之百分比列示，行政開支則由二零一零年財政年度之27.1%削減至本年度之24.1%，反映隨著本集團加強分銷之經濟規模。

(h) 開業前支出

開業前支出包括酒店開業前產生之員工成本及其他雜項支出。

年內，開業前支出減少5,100,000港元或78.5%至1,400,000港元(二零一零年財政年度：6,500,000港元)，主要由於本集團於年內僅錄得旺角麗悅酒店及香港帝盛酒店以及成都市中心麗悅酒店之開業前支出。

(i) 其他收益及虧損

於本年度，由於其他收益及虧損，包括呆壞賬撥備或撥回以及投資物業及衍生金融工具公平值減少導致虧損減少18,000港元，改善達1,100,000港元(二零一零年財政年度：其他虧損1,100,000港元)。

(j) 出售一間附屬公司之收益

出售一間附屬公司之收益指出售本集團於「The Mercer by Kosmopolito」酒店之權益。進一步詳情請參閱「收購、出售及重大投資」一節。

(k) 上市開支

在籌備上市時，本集團產生專業費用及其他非經常開支合共22,500,000港元。

(l) 融資成本

於本年度，本集團錄得銀行借貸利息開支107,800,000港元，較上一年度增加15,200,000港元或16.4%（二零一零年財政年度：92,600,000港元）。儘管銀行借貸總額僅輕微上升0.8%至3,560,000,000港元（二零一零年財政年度：3,530,000,000港元），本集團實際利率由2.9%輕微上調至3.0%（按相關年度平均銀行借貸為基準計算）。合共已付利息當中，19,400,000港元（二零一零年財政年度：15,900,000港元）已撥充資本，而88,400,000港元（二零一零年財政年度：76,600,000港元）則於融資成本扣除。

(m) 所得稅開支

所得稅開支反映本集團已付所得稅及任何遞延所得稅。

於本年度，所得稅開支增加17,500,000港元或178.6%至27,300,000港元（二零一零年財政年度：9,800,000港元），此乃主要由於除稅前溢利增加所致。就非經常項目作出調整後，本集團就除稅前溢利按實際稅率15.4%（二零一零年財政年度：17.6%）計算。

(n) 經調整息稅折舊攤銷前利潤

本公司界定經調整息稅折舊攤銷前利潤為扣除稅項、利息收入、融資成本、折舊及攤銷、開業前支出、管理費（已終止營運）、投資物業之公平值變動、衍生金融工具之公平值變動及其他非經常項目之溢利。

管理層相信，採用經調整息稅折舊攤銷前利潤為計量方式可提高對整體本集團持續經營業務之預期財務表現之瞭解，而管理層採用經調整息稅折舊攤銷前利潤為本集團物業之主要營運表現計量方式，並比較本集團物業與其競爭對手物業之營運表現。

本公司有關收購及發展酒店地盤之方針，加上專注於盡量降低成本及高效營運，令本集團得以享有高水平之經調整息稅折舊攤銷前利潤率。

經調整息稅折舊攤銷前利潤由238,100,000港元增長至362,500,000港元，而經調整息稅折舊攤銷前利潤率則由38.6%增加至41.8%。

管理層討論及分析(續)

下表載列經調整息稅折舊攤銷前利潤與除稅前溢利之對賬。

	二零一一年 財政年度 千港元	二零一零年 財政年度 千港元	變動
除稅前溢利	235,724	55,619	323.8%
利息收入	(1,725)	(2,467)	(30.1%)
融資成本	88,430	76,612	15.4%
折舊及攤銷	98,166	68,325	43.7%
息稅折舊攤銷前利潤	420,595	198,089	112.3%
開業前支出	1,403	6,517	(78.5%)
管理費	-	30,408	(100.0%)
投資物業之公平值變動	(2,612)	(3,486)	(25.1%)
衍生金融工具之公平值變動	1,949	6,577	(70.4%)
其他非經常項目 ⁽¹⁾	(58,879)	-	n.m. ⁽²⁾
經調整息稅折舊攤銷前利潤	362,456	238,105	52.2%
經調整息稅折舊攤銷前利潤率 ⁽³⁾	41.8%	38.6%	3.2pp ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 其他非經常項目包括上市開支及出售於「The Mercer by Kosmopolito」酒店權益之收益
- (2) n.m.—無意義
- (3) 經調整息稅折舊攤銷前利潤率=經調整息稅折舊攤銷前利潤／收益
- (4) 百分點

(o) 可分派溢利

未計及本集團之衍生金融工具公平值變動及投資物業重估收益及其相關遞延稅項前，本年度本公司股東應佔經營溢利為207,700,000港元(二零一零年財政年度：48,900,000港元)，增加324.8%。

	二零一一年 財政年度 千港元	二零一零年 財政年度 千港元	變動
本年度溢利	208,404	45,813	354.9%
就以下各項調整：			
衍生金融工具之公平值變動	1,949	6,577	(70.4%)
投資物業之公平值變動	(2,612)	(3,486)	(25.1%)
可分派溢利	207,741	48,904	324.8%

管理層討論及分析(續)

(p) 換算海外業務之匯兌差額

截至二零一一年三月三十一日止年度，換算海外業務之匯兌差額主要與透過分別換算本公司海外附屬公司之財務報表項目所得非貨幣收益有關。

財務資源及流動資金

於二零一一年三月三十一日，本集團整體債務指商業銀行短期及長期貸款3,561,700,000港元(二零一零年財政年度：3,533,700,000港元)。債務淨額與除重估盈餘後權益之比率為30.0%(二零一零年財政年度：67.4%)，乃按債務淨額2,664,700,000港元(二零一零年財政年度：3,435,000,000港元)相對除重估盈餘後權益8,875,500,000港元(二零一零年財政年度：5,093,400,000港元)計算。

本集團整體借貸及抵押分析如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行借貸	3,561,670	3,533,683
以上借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年內	464,136	528,629
一年後到期款項	3,097,534	3,005,054
	3,561,670	3,533,683
減：已抵押存款、銀行結餘及現金	896,964	98,714
淨債務	2,664,706	3,434,969
權益總額	2,896,734	184,005
重估盈餘*	5,978,762	4,909,410
重估後權益總額	8,875,496	5,093,415
債務淨額與權益比率(除重估盈餘後)	30.0%	67.4%

* 根據於二零一一年三月三十一日之酒店物業公平值除以賬面值計算之重估盈餘，並無於財務報表確認。

管理層討論及分析(續)

本集團與多間銀行訂立多項貸款協議，就本集團若干物業作抵押。本集團大部分銀行貸款按浮息計息，實際年利率介乎0.93厘至7.92厘(二零一零年財政年度：年利率1.01厘至7.13厘)。

上述銀行借貸按地方貨幣港元、馬來西亞零吉、人民幣及新加坡元列值。因此，倘本集團酒店以地方貨幣產生收益及大部分相關開支，則會出現自然匯率對沖情況，從而降低本集團匯兌風險。因此，經考慮所涉及匯兌風險及取得保障之成本後，本集團並無為貨幣對沖目的應用任何對沖工具。

非流動有抵押銀行借貸主要反映銀團貸款1,900,000,000港元(包括三項貸款額度)。銀團貸款項下未償還之本金額按香港銀行同業拆息加每年毛利率1.5厘計息。銀團貸款由本集團若干香港酒店物業作抵押，須於二零一三年九月到期時悉數償還。本集團主要財務比率要求受已抵押物業之貸款與估值比率水平47.0%所限。根據於二零一一年三月三十一日之物業估值，上述物業於財政年度終時相關貸款與估值比率約為39.4%，緩衝額約7.6個百分點。

資本開支

本集團資本開支主要包括收購及發展酒店物業、收購投資物業及物業、廠房及設備以及預付租賃款項之開支。

於本年度，本集團資本開支減少612,600,000港元或64.8%至332,100,000港元(二零一零年財政年度：944,700,000港元)。該等資本開支以銀行借貸及本集團經營業務所得資金撥付。本集團資本開支情況大幅緩和，主要由於成都及中山發展進度延誤所致。

由於本集團繼續積極物色商機以拓展品牌分佈範圍，隨著本公司自有發展中酒店取得進展，本公司計劃於二零一二年財政年度產生資本開支介乎650,000,000港元。管理層預期以銀行及其他借貸、其經營業務所得資金撥付規劃資本開支，並以本公司上市所得款項撥付指定模範物業之翻新／重組品牌成本。



管理層討論及分析(續)

資本承擔

下表概述於所示日期本集團有關開發及翻新酒店物業之資本承擔：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
收購、開發及翻新酒店物業以及物業、廠房及設備之資本開支：		
– 已訂約但未於財務報表中撥備	595,557	315,527
– 已批准但未訂約	28,177	271,948

或然負債

於二零一零年財政年度，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14,356,000港元之訴訟，而該承建商就有關索償向該附屬公司提出25,841,000港元之反索償。本公司律師認為有機會勝訴，因此概無於綜合財務報表就潛在負債作出撥備。

人力資源

於二零一一年三月三十一日，本集團共有1,837名僱員，職員與客房比例偏低，約為0.52(二零一零年財政年度：0.55)。本年度之僱員成本總額為228,400,000港元(二零一零年財政年度：167,300,000港元)，相當於本集團總收益之26.3%(二零一零年財政年度：27.1%)。為吸引及留聘人才以確保營運順利及達致本集團預期增長，本集團向僱員提供具競爭力之薪酬待遇，而該等薪酬待遇乃參考市況以及個別人士之資歷、經濟及工作範疇。該等薪酬待遇可能包括以下一項或多項部分：基本薪金、年度表現花紅及年度酌情花紅。



管理層討論及分析(續)

根據本公司購股權計劃，部分董事會成員及全職僱員獲授購股權。本公司已設有僱員購股權計劃，以激勵僱員及鼓勵彼等就提高股東價值及推動本集團長遠增長而作出努力。本公司就該等購股權確認公平值18,000,000港元，其中3,300,000港元已作為購股權開支於本年度扣除。

物業

物業、廠房及設備

於二零一一年三月三十一日，本集團在亞洲擁有二十間營運中及發展中酒店：十一間位於香港、三間位於中國、五間位於馬來西亞及一間位於新加坡。此外，本集團現正就中山商業區帝盛酒店申請取得擁有權證。

就呈列財務報表而言，管理層已根據香港財務報告準則選用成本模式而非重估模式，作為其入賬物業、廠房及設備之會計政策。根據成本模式，本集團業務所持有酒店物業、發展中酒店以及傢俬、裝置及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。本集團並無選

用重估模式，以避免在綜合全面收益表計入有關物業、廠房及設備之非必要短期公平值變動，有關項目被視為本集團主要業務之相關經濟表現無關。

因此，本集團酒店組合之總賬面值為5,715,900,000港元(二零一零年財政年度：5,539,500,000港元)。

由於本集團資產淨值將不會於財務報表中確認，為向本財務報表使用者提供更多有關資料，管理層已委任一名獨立第三方物業估師就本集團物業、廠房及設備於二零一一年三月三十一日之價值編製估值報告。就此，本集團物業、廠房及設備估值為11,694,700,000港元(二零一零年財政年度：10,448,900,000港元)，顯示本集團酒店組合於二零一一年三月三十一日有重估盈餘5,978,800,000港元(二零一零年財政年度：4,909,400,000港元)。



管理層討論及分析(續)

營運中酒店

於本年底，本集團經營十五間酒店，3,834間客房遍佈香港、馬來西亞及中國：

本公司擁有酒店物業	地點	目標市場		
		分部	房間總數	開業日期
麗都酒店	香港	中檔	454	二零零五年一月
中環麗栢酒店	香港	精品	142	二零零五年四月
帝豪九龍酒店*	香港	經濟	141	二零零五年五月
麗悅酒店	香港	精品	142	二零零五年十月
蘭桂坊酒店@九如坊	香港	精品	162	二零零六年三月
帝豪海景酒店*	香港	經濟	268	二零零六年十月
遠東帝豪酒店*	香港	經濟	240	二零零七年一月
旺角麗悅酒店	香港	精品	285	二零一零年七月
Dorsett Regency Hotel Kuala Lumpur	馬來西亞	中檔	320	一九九八年四月
Grand Dorsett Subang Hotel	馬來西亞	高檔	478#	二零零七年二月
Grand Dorsett Labuan Hotel	馬來西亞	高檔	178	二零零七年九月
Maytower Hotel	馬來西亞	精品	179	二零零八年十月
Dorsett Johor Hotel*	馬來西亞	經濟	252	二零零八年十月
武漢麗悅酒店*	中國	中檔	329	二零零八年六月
上海麗悅酒店	中國	精品	264	二零一零年二月
			3,834	

* 酒店名稱、目標市場分部及房間總數可能有變。

假設位於Grand Dorsett Subang 13樓及17樓建議之125間額外房間竣工計算。



管理層討論及分析(續)

發展中酒店

六間所擁有之發展中酒店按計劃取得大幅進展，主要為中國兩間酒店出現輕微延誤。有關詳情如下：

本公司所擁有發展中酒店*	地點	目標市場		開業日期*
		分部*	房間總數*	
香港帝盛酒店	香港	中檔	209	二零一一年六月
香港觀塘帝盛酒店	香港	中檔	380	二零一一年十二月
香港葵涌帝盛酒店	香港	中檔	506	二零一二年三月
成都市中心麗悅酒店	中國	高檔	547	二零一二年六月
中山商業區帝盛酒店#	中國	中檔	416	二零一二年七月
新加坡新橋路帝盛酒店	新加坡	中檔	285	二零一三年六月
				2,343

* 酒店名稱、目標市場分部、房間總數及開業日期可能有變。

本集團現正爭取中山商業區帝盛酒店之擁有權證。

儘管本集團現正就中山商業區帝盛酒店申請取得擁有權證，中山市人民政府西區辦事處已成立委員會以協助受壓物業進行修復及翻新工程。根據現時進度，管理層相信，未能完成協議之可能性不大，並預期收購將於二零一一年完成。

成都項目亦就向相關機關取得多項許可證及證書方面較預期需要更長時間，導致酒店發展以至酒店開業延誤。

投資物業

投資物業與本集團為賺取租金及／或資本增值而持有之物業有關，主要與在武漢及上海酒店物業內之商業空間有關。

年內，本集團將武漢麗悅酒店內若干面積之用途更改為租賃用途。為配合有關意向變動，此等面積重新分類為投資物業，於二零一一年三月三十一日之公平值為人民幣7,000,000元(約8,200,000港元)。

待售物業

誠如售股章程所闡述，本集團新加坡新橋路帝盛酒店之發展計劃包括共有285間酒店客房之酒店，以及共有68個酒店住宅單位之住宅部分。

待售物業指本集團發展中68個酒店住宅單位，該等單位擬於發展完成後出售，並包括該等物業應佔之土地成本、開發開支、撥充資本之借貸成本及其他直接成本。

收購、出售及重大投資

作為滾存資本策略之一部分，本集團透過向一名獨立第三方出售卓雄全部股權及貸款，完成出售其於「The Mercer by Kosmopolito」酒店之權益，總代價為290,000,000港元減去該項目之按揭貸款(可予調整)。代價乃經參考外聘估值師戴德梁行有限公司就相關資產於二零一零年六月三十日之估值釐定。

本集團一直貫徹其以輕資產及符合成本效益之方式管理酒店業務，與此同時，本集團就「The Mercer by Kosmopolito」與買方訂立酒店管理協議，據此，本集團獲委任為該酒店之營運商。

結算日後事項

於財政年度終結後，本公司旗下「The Mercer by Kosmopolito」開業，以致其香港酒店數目增加至九間及集團旗下酒店數目增加至十六間。儘管本集團已完成出售「The Mercer by Kosmopolito」，根據與買方訂立之酒店管理協議，該酒店仍屬本集團成員公司，作為一間受管理酒店。

展望

區內旅遊業自二零零九年中迅速復甦，區內目前經濟趨勢及消費意慾均令人樂觀。

香港旅遊發展局預期，本曆年抵港旅客自二零一零年增加10%至39,700,000人次，內地訪客增加12%，中國旅遊研究院(China Tourism Academy)預期，二零一一年，中國國際旅客花費將創新高達550億美元，較二零一零年中國海外旅客花費480億美元增加15%。

馬來西亞方面，酒店業於可見將來亦預期繼續穩步改善。於二零一一年，馬來西亞國內生產總值預期增加介乎6.0%至6.5%，國內旅遊業預期出現相應增長。當地政府致力吸引更多外來訪客將為進一步協助當地旅遊業。

然而，本公司明瞭區內經濟及旅遊業地長或會受傳統全球經濟體系復甦緩慢隱憂風險拖累，日本於二零一一年三月十一日發生嚴重災難而抵銷此項潛在複雜因素，以及迫近之選舉及領袖連任狀況均對本集團經營所在之主要市場構成隱憂。因此，本公司將密切監察情況。

考慮上述因素後，本公司對旅遊業、本公司酒店之經營表現及二零一二年財政年度之表現仍抱審慎樂觀之態度。

所得款項用途

於二零一一年三月三十一日，本公司來自股份上市之所得款項(經扣除包銷費用及相關開支後)淨額結餘存放於知名金融機構，以獲取利息收入。

所得款項已及將根據本公司所刊發日期為二零一零年九月二十八日之售股章程內所述用途使用，包括：

首次公開發售所得款項用途

	已分配 千港元	已動用 千港元	結餘 千港元
1) 約80%將用作繼續擴大本集團之酒店組合	443,868	-	443,868
2) 約20%將用作擴充酒店管理業務，包括重組品牌活動	110,967	386	110,581
總計	554,835	386	554,449

本公司無意更改售股章程內所述之所得款項用途計劃。



企業管治報告

董事會相信，良好的企業管治不僅提升管理層的責任感及投資者信心，亦為本集團之長遠發展奠下穩固基礎。董事會不時審閱本集團之企業管治守則，以符合優質企業管治及愈加嚴謹的法規要求。

本公司已採納企業管治守則的守則條文，作為其本身企業管治守則。董事會認為，自二零一零年十月十一日上市日期至本年報日期以來，本公司一直遵守企業管治守則內的所有守則條文。

董事會

董事會承擔監督及監察本公司所有重要事宜的全部責任，包括整體管理及業務策略的制定及審批、審閱內部監控及風險管理制度、檢討財務表現、考慮股息政策以及審批年度預算及重要交易，而執行董事(即本集團之高級管理層)則負責本集團日常管理及營運工作。

董事會目前由四名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，彼等來自不同業界及專業行業。各董事履歷載於本年報「董事履歷」一節內。董事(包括獨立非執行董事)具備豐富且寶貴業務經驗、知識及專業，有助於董事會發揮高效率及效能之運作。

董事會主席丹斯里拿督邱達昌兼任各薪酬委員會及提名委員會主席，為其中一名執行董事邱詠筠女士之父親。除上文披露者外，董事會各成員之間概無其他關係(不論在財務、業務、家庭或其他方面的重大／相關關係)。

本公司已收到獨立非執行董事石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士根據上市規則第3.13條就其獨立性之年度確認。本公司認為，全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條的獨立性標準。

董事會已向各董事委員會包括審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)授權多項職責。有關該等委員會之進一步資料載列如下。

董事會會議

自本公司股份於二零一零年十月十一日在聯交所上市以來，本公司已採納定期舉行董事會會議之常規，即於十二個月期間最少舉行四次會議，約每隔一個季度舉行一次，以討論(其中包括)財務表現及業務營運以及本集團的發展。臨時會議亦會於有需要時舉行。董事會會議的通告將於定期董事會會議舉行最少十四日前發送予全體董事。而臨時董事會會議，亦會給予董事合理通告。董事可親身或透過電子通訊方式參與會議。

會議議程及附有完整可靠資料的董事會文件會於會議前適時送交所有董事。所有董事均獲提供足夠資源以履行彼等的職責，且有議定程序，讓董事會在適當情況下可尋求獨立專業意見，費用概由本公司支付。所有董事均有機會於董事會會議的議程中加入商議事項。本公司之公司秘書負責保存董事會及董事委員會的會議記錄，董事於給予合理通知後可於合理時間查閱所有會議記錄。

自上市日期至二零一一年三月三十一日，董事會曾舉行兩次會議，全體董事均有出席。

委任與重選董事

董事會負責審議董事候選人是否合適，以及批准及終止董事的委任。董事會定期就委任適合繼任人加入董事會的計劃以及其架構、規模及組成作出檢訂。

根據組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，三分之一的董事須輪席退任，而每名董事均須最少每三年退任一次。由董事會新委任的董事的任期將至本公司下屆股東週年大會為止，之後合資格董事則於該會議上被重選連任。新委任的董事將獲得就職簡介，以了解本集團的資料，並會接獲關於在上市規則及適用法例規定下作為上市公司董事須履行職責及職務的手冊。

董事委員會

審核委員會

審核委員會於二零一零年九月十日成立，並根據企業管治守則所建議以確立書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控制度，以及檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性與審核程序的效能。審核委員會由石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士組成。審核委員會主席為廖毅榮博士。

自上市日期至二零一一年三月三十一日，審核委員會曾舉行會議一次，其全體成員均有出席。審核委員會已審閱本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之中期業績，包括本集團所採納之會計政策及常規。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零一零年九月十日成立，並根據企業管治守則所建議以確立書面職權範圍。本公司薪酬委員會的主要職責包括就董事及高級管理人員的薪酬架構及政策向董事會作出建議、評估薪酬待遇之條款、釐定花紅獎賞及考慮根據本公司購股權計劃授出購股權。薪酬委員會由丹斯里拿督邱達昌、莫貴標先生、石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士組成。薪酬委員會主席為丹斯里拿督邱達昌。

自上市日期至二零一一年三月三十一日，薪酬委員會未有舉行會議。

企業管治報告(續)

提名委員會

提名委員會於二零一零年九月十日成立，並根據企業管治守則所建議而確立書面職權範圍。本公司提名委員會的主要職責包括但不限於，檢討董事會之架構、規模及組成、評估獨立非執行董事之獨立性及就委任董事向董事會提出建議。提名委員會由丹斯里拿督邱達昌、陳志興先生、石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士組成。提名委員會主席為丹斯里拿督邱達昌。

在提名及評估委任為本公司董事之新候選人過程中，董事會主席可就該等委任作出協助及建議。提名委員會根據候選人的教育背景、專業資格、工作經驗及誠信評估候選人。就獨立董事候選人而言，該名人士的獨立性及其董事職位數目亦在提名委員會考慮範圍。

自上市日期至二零一一年三月三十一日，提名委員會未有舉行會議。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之標準守則。經作出具體查詢後，全體董事均已確認自上市日期至本年報日期已遵守該標準守則。

財務申報及內部監控

財務申報

在本公司財務部的協助下，董事會負責編製本集團之綜合財務報表。董事會已根據香港財務報告準則編製財務報表。本集團並已貫徹採用合適的會計政策。董事會旨在於年報及中期報告中向股東匯報對本集團表現清晰及持平的評估，並適時作出適當披露及公佈。

董事認為本集團於可見未來有足夠資源繼續進行業務，且並不知悉有任何可能對本集團持續經營能力造成重大疑問之重大不明朗因素。

獨立核數師

於年內，就德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)審核本集團截至二零一零年九月三十日止六個月及截至二零一一年三月三十一日止年度之財務報表已付或應付之專業費用約4,400,000港元。此外，向德勤支付之非審核服務費用為5,000,000港元，其中4,900,000港元關於本集團首次公開發售之費用。

本公司外聘核數師的獨立性受審核委員會所監督，審核委員會亦負責就委任本公司外聘核數師以及批准其聘用條件及薪酬，向董事會作出建議。

內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其成效，並已制訂程序以保障本公司的資產，確保存有妥善的會計記錄，以提供可靠財務資料供內部使用或公開刊發，以及確保遵守適用法律、法規及條例。

董事會已檢討本集團內部監控制度的成效。董事會認為，內部監控制度就本集團整體而言屬有效及足夠。董事會進一步認為，於本年度內，(i)概無任何有關本集團的重大監控問題，包括財務、營運以及合規監控及風險管理工作方面；及(ii)已有足夠具備適當資歷與經驗的人員以及資源與預算處理其會計及財務申報工作，並已提供足夠培訓課程。

董事對綜合財務報表所負的責任

董事確認彼等須就編製本年度綜合財務報表承擔責任，並確認該等綜合財務報表真實並公平地列報本集團的業績，且根據適用的會計準則及法定規定編製。由外聘核數師就其對本集團綜合財務報表所作的申報責任聲明載於本年報第59頁的獨立核數師報告。

與股東的溝通

本公司致力與股東維持交流，特別是透過股東週年大會或其他股東大會與股東進行溝通並鼓勵其參與。董事會主席將親身出席於股東週年大會，並回答股東的任何提問。

本集團網址 www.kosmohotels.com 載有「投資者關係」一節，適時可供取得本公司之新聞稿、財務報告及公佈。本公司將繼續維持開放及有效的投資者溝通政策，並適時向投資者提供本集團最新的相關資料。

董事會報告書

董事欣然向股東呈報其報告以及本集團截至二零一一年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務包括於亞洲發展、擁有及經營，中檔、高檔及精品酒店，以及投資、發展及買賣物業。其附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註43。

業績

本集團本年度的業績及本集團於該日止之財務狀況載列於本年報第60至113頁的綜合財務報表內。

財務概要

本集團最近四個財政年度的業績以及資產及負債概要載於本年報第118及119頁。

股息

董事會不建議就截至二零一零年九月三十日止六個月派付任何中期股息。

董事會建議就本年度派付末期股息(「末期股息」)每股普通股4.00港仙，股息支付比率相當於本公司可分派溢利約38.5%。

末期股息待股東於股東週年大會批准後，將於二零一一年十月七日或前後向已於二零一一年九月十五日營業時間結束時名列於本公司股東名冊的股東派付。

暫停辦理股東登記手續

為釐定股東出席股東週年大會的資格，本公司將由二零一一年九月七日至二零一一年九月八日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上表決，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一一年九月六日下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

為釐定股東獲派擬派末期股息的資格，本公司將由二零一一年九月十六日至二零一一年九月十九日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲派擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一一年九月十五日下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

儲備

儲備變動載於綜合財務報表第63頁之綜合權益變動表。

物業、廠房及設備、預付租賃款項及投資物業

於本年度之物業、廠房及設備、預付租賃款項及投資物業的變動載於綜合財務報表附註20至22。

銀行借貸

截至二零一一年三月三十一日，本集團的銀行借貸詳情載於綜合財務報表附註31。

股本

於本年度，本公司的股本變動載於綜合財務報表附註33。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法例並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

董事

於本年度內及截至本報告日期止，董事如下：

執行董事

莫貴標先生	
朱志成先生	(於二零一零年六月八日獲委任)
賴偉強先生	(於二零一零年六月八日獲委任)
邱詠筠女士	(於二零一零年六月八日獲委任)
TANG, Seng Mun先生	(於二零一零年六月八日獲委任，並於二零一零年七月八日辭任)

非執行董事

丹斯里拿督邱達昌	
陳志興先生	
孔祥達先生	(於二零一零年六月八日獲委任)
葉海華先生	(於二零一零年六月八日獲委任，並於二零一一年五月一日辭任)

董事會報告書(續)

獨立非執行董事

石禮謙先生 (於二零一零年九月十日獲委任)
杜彼得先生 (於二零一零年九月十日獲委任)
廖毅榮博士 (於二零一零年九月十日獲委任)

根據組織章程細則第16.18條，每名董事須最少每三年於本公司股東週年大會上輪席退任一次。根據組織章程細則第16.2條，任何新委任董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止。

根據組織章程細則第16.18條，丹斯里拿督邱達昌、莫貴標先生及陳志興先生將於股東週年大會上退任。此外，根據組織章程細則第16.2條，朱志成先生、賴偉強先生、邱詠筠女士、孔祥達先生、石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士將於股東週年大會上退任。所有退任董事均符合資格並願意於股東週年大會重選連任。

董事之服務合約

各執行董事(即莫貴標先生、朱志成先生、賴偉強先生及邱詠筠女士)已與本公司訂立服務合約。執行董事之服務合約年期將自上市日期第三週年屆滿，及可以三個月通知期終止。

各非執行董事(即丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生及陳志興先生)及各獨立非執行董事(即石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士)已獲委任，初步年期將自上市日期第三週年屆滿，及可以三個月通知期終止，而該通知期僅自上市日期起一年後屆滿。

於股東週年大會上擬重選連任之董事與本公司並無簽訂任何就該本公司不可於一年內終止而不作出賠償(除法定賠償外)之服務合約。

董事酬金

董事袍金須於本公司股東大會經股東批准。其他酬金則由董事會參考董事的職務及職責以及本集團的表現及業績釐定。

本年度已付或應付予各董事之酬金詳情載於綜合財務報表附註19。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及短倉

於二零一一年三月三十一日，本公司董事及／或最高行政人員在任何股份、本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第352條須記錄於本公司所存置登記冊內之權益及短倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及短倉如下：

董事於股份及相關股份之權益

董事姓名	本公司股份				由本公司 授出之 購股權 ^(iv)		本公司已 發行股本 概約百分比
	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益	個人權益	總計	
丹斯里拿督邱達昌	-	1,469,773,254 ⁽ⁱⁱ⁾	8,355	-	-	1,469,781,609	73.49%
陳志興	3,000	-	-	-	3,545,454	3,548,454	0.18%
莫貴標	-	-	-	-	3,545,454	3,545,454	0.18%
朱志成	-	-	-	-	3,522,727	3,522,727	0.18%
孔祥達	-	-	-	4,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2,836,363	2,840,363	0.14%
邱詠筠	-	-	-	-	2,272,727	2,272,727	0.11%
賴偉強	-	-	-	-	1,590,909	1,590,909	0.08%

附註：

- (i) 董事於股份或相關股份之所有權益為長倉。
- (ii) 此等7,773,254股股份由Sumptuous Assets Limited(「Sumptuous」)直接持有，該公司由丹斯里拿督邱達昌全權控制，而1,462,000,000股股份則由FECIL之全資附屬公司Ample Bonus Limited直接持有。鑑於Sumptuous及丹斯里拿督邱達昌全權控制之公司Modest Secretarial Services Limited(「Modest」)持有FECIL股份，丹斯里拿督邱達昌被視作於Sumptuous及Ample Bonus Limited直接持有之股份中擁有權益。
- (iii) 此等4,000股股份由孔祥達及TENG Pei Chun共同持有。
- (iv) 本公司授予董事購股權之進一步資料載於本董事會報告「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註41。

董事會報告書(續)

董事於FECIL、本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份之權益

董事姓名	於FECIL之股份				由FECIL 授出之 購股權 ^(iv)		佔FECIL已 發行股本 概約百分比
	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益	個人權益	總計	
丹斯里拿督邱達昌	13,034,698	657,003,028 ⁽ⁱⁱ⁾	557,000	-	-	670,594,726	34.96%
陳志興	208,586	-	-	-	4,300,000	4,508,586	0.24%
莫貴標	-	-	-	-	5,000,000	5,000,000	0.26%
孔祥達	586,771	-	-	369,756 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7,400,000	8,356,527	0.44%
賴偉強	-	-	-	-	1,300,000	1,300,000	0.07%
廖毅榮	4,490	-	-	-	-	4,490	0.00%

附註：

- (i) 董事於FECIL之股份或相關股份之所有權益為長倉。
- (ii) 656,991,225股FECIL股份由Sumptuous持有，而11,803股FECIL股份則由Modest持有。
- (iii) 369,756股FECIL股份由孔祥達及TENG Pei Chun共同持有。
- (iv) FECIL授出之購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註41。

除上文披露者外，截至二零一一年三月三十一日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有權益或任何短倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及短倉

於二零一一年三月三十一日，以下人士在本公司股份或相關股份中已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內或以其他方式通知本公司及聯交所之權益或短倉如下：

主要股東姓名／名稱	身份	權益性質 ⁽ⁱ⁾	於本公司 之股份	佔本公司已發行 股本概約百分比
丹斯里拿督邱達昌	受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉	1,469,773,254	
	家族權益	長倉	8,355	
			1,469,781,609	73.49%
Nancy Ng	個人權益	長倉	8,355	
	家族權益 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	長倉	1,469,773,254	
			1,469,781,609	73.49%
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉	7,773,254	
	受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉	1,462,000,000	
			1,469,773,254	73.49%
FECIL	受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉	1,462,000,000	73.10%
Ample Bonus Limited	實益擁有人 ⁽ⁱⁱ⁾	長倉	1,462,000,000	73.10%
Credit Suisse AG	受控法團權益 ^(iv)	長倉	162,000,000	8.10%
		短倉	81,000,000	4.05%
瑞士信貸(香港)有限公司 (「瑞士信貸香港」)	與另一機構共同 持有之權益 ^(v)	長倉	162,000,000	8.10%
		短倉	81,000,000	4.05%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理 ^(vi)	長倉	120,115,543	6.01%

董事會報告書(續)

附註：

- (i) 「長倉」指該等人士／機構持有股份或相關股份之長倉，而「短倉」指該等人士／機構持有股份或相關股份之短倉。
- (ii) Ample Bonus Limited直接擁有1,462,000,000股股份。Ample Bonus Limited為FECIL之全資附屬公司，因此，FECIL被視為於Ample Bonus Limited所持之股份中擁有權益。

Sumptuous直接持有7,773,254股股份。鑑於Sumptuous持有FECIL之股份，Sumptuous被視為於Ample Bonus Limited所持有之股份中擁有權益。Sumptuous由丹斯里拿督邱達昌全權控制，因此，丹斯里拿督邱達昌被視為於Ample Bonus Limited及Sumptuous直接持有之股份中擁有權益。
- (iii) Nancy Ng為丹斯里拿督邱達昌之配偶，故被視為於丹斯里拿督邱達昌所持有權益之股份中擁有權益。
- (iv) 瑞士信貸香港由Credit Suisse AG全權控制，因此，根據證券及期貨條例，Credit Suisse AG被視為於瑞士信貸香港所持有權益之股份中擁有權益。
- (v) 瑞士信貸香港與摩根士丹利亞洲有限公司共同持有81,000,000股股份，而瑞士信貸香港與The Royal Bank of Scotland N.V.香港分行則共同持有81,000,000股股份。瑞士信貸香港於81,000,000股股份之長倉與非上市實物結算衍生工具有關。
- (vi) Penta Investment Advisers Limited於23,244,910股股份之長倉與非上市現金結算衍生工具有關。

除上文披露者外，於二零一一年三月三十一日，本公司股份或相關股份中並無任何其他權益或短倉須載入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

主要客戶及供應商

於本年度，所採購貨品價值少於30%乃來自本公司五大供應商。於本年度，本公司營業額價值少於30%乃來自本公司五大客戶的合併價值。

於本年度，概無董事或其任何聯繫人士或本公司任何股東(據董事所知悉擁有本公司已發行股本5%以上)，在本集團主要客戶及供應商中擁有任何權益。

購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「購股權計劃」)，該計劃於二零一零年九月十日(「採納日期」)採納，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。除非另行取消或修訂，否則購股權計劃將由採納日期起一直有效，為期十年。

董事會報告書(續)

購股權計劃之合資格參與者包括董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)以及FECIL集團及本集團之僱員，以及董事會全權酌情認為曾經或將會對本集團作出貢獻之顧問、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。

於本年報日期，根據購股權計劃可供發行之股份總數為170,300,010股，相當於本公司於本年報日期之已發行股本約8.52%。於任何十二個月期間內，各參與者因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃可能授出之購股權(包括已行使及尚未行使購股權)而可發行之股份最高數目，不得超過本公司當時之已發行股本之1%。任何進一步授出超出該上限之購股權，須經股東在股東大會上批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或向彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)授出購股權，須事先經獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人之獨立非執行董事)批准。此外，倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士授出購股權，將導致於十二個月期間及截至授出日期止(包括該日)，有關人士因行使所有已授出及將授出之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使購股權)而已發行及將發行之股份，超出已發行股份之0.1%，且總值(根據授出日期之股份收市價計算)超出5,000,000港元，則有關授出購股權須經股東在股東大會上批准。

授出購股權之要約可於要約日期起計28日內，由承授人以象徵式代價1港元支付。所授出購股權之行使期由董事會釐定，而該期間由授出購股權之要約獲接納日期開始，而無論如何不得遲於授出購股權日期起計10年，惟可根據購股權計劃有關條文提早終止。

根據購股權計劃認購股份之認購價將由董事會釐定，惟不得低於下列最高者：

- (i) 於授出要約日期(須為營業日)為聯交所每日報價表所示股份收市價；
- (ii) 於緊接授出要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示股份平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

董事會報告書(續)

於本年度，購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	購股權數目					行使期
	於二零一零年 四月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於二零一一年 三月三十一日 尚未行使	
董事						
莫貴標	-	3,545,454	-	-	3,545,454	二零一一年十月十一日至 二零一八年十月十日
朱志成	-	3,522,727	-	-	3,522,727	二零一一年十月十一日至 二零一六年十月十日
賴偉強	-	1,590,909	-	-	1,590,909	二零一一年十月十一日至 二零一八年十月十日
邱詠筠	-	2,272,727	-	-	2,272,727	二零一一年十月十一日至 二零一八年十月十日
孔祥達	-	2,836,363	-	-	2,836,363	二零一一年十月十一日至 二零一八年十月十日
陳志興	-	3,545,454	-	-	3,545,454	二零一一年十月十一日至 二零一八年十月十日
僱員(合計)	-	3,522,727	-	-	3,522,727	二零一一年十月十一日至 二零一六年十月十日
	-	9,772,719	-	909,090	8,863,629	二零一一年十月十一日至 二零一八年十月十日
總計	-	30,609,080	-	909,090	29,699,990	

於本年度內，概無購股權被註銷。本公司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41。

購入股份或債券之安排

除上文所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司於本年度內任何時間概無參與任何安排，致使各董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

重大合約

除綜合財務報表附註42(關連人士交易)所披露者外，於年結日或年內任何時間，概無任何董事在本公司或其附屬公司參與訂立與本公司業務有關之任何重大合約中直接或間接擁有重大權益。

除上述於綜合財務報表附註42所披露者外，本公司或其任何附屬公司與控制人或其任何附屬公司於本年度並無訂立重大合約。

管理合約

於本年度，本公司概無就其業務之全部或任何重大部分訂立或存有有關管理及行政之重大合約。

持續關連交易

FECIL之全資附屬公司遠東發展有限公司(「FECL」)與本公司之全資附屬公司麗都大酒店有限公司(作為業主)於二零零九年十一月十日就租賃麗都酒店一樓(「物業」)訂立租賃協議(「租賃協議」)，月租為200,000港元，包括政府地租、政府差餉、冷氣費用及管理費。租賃年期為三年，由二零零九年十月一日起至二零一二年九月三十日止(包括首尾兩日)，之後可選擇再續期三年。由於FECL為本公司控股股東FECIL之全資附屬公司，故FECL為關連人士，因此根據租賃協議租賃物業構成本公司之持續關連交易(「持續關連交易」)。

於本年度，麗都大酒店有限公司根據租賃協議向FECL實際收取之租金及經批准年度上限分別為2,200,000港元及2,400,000港元。

根據FECL與麗都大酒店有限公司訂立之相互協議，租賃協議自二零一一年三月一日起終止。

董事會報告書(續)

本公司核數師獲委聘根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「對過往財務資料進行審核或審閱以外之核證委聘」及參考應用指引第740號「根據香港上市規則之持續關連交易之核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.38條，核數師向董事會發出函件，確認本集團於本年度訂立之持續關連交易：

- (a) 已獲董事批准；
- (b) 根據本公司定價政策作出；
- (c) 根據規管有關交易之相關協議條款作出；及
- (d) 並無超過售股章程內「關連交易」一節所披露之最高年度總值。

本公司已向聯交所提供核數師函件副本。

董事會(包括獨立非執行董事)已審閱持續關連交易及上述由本公司核數師發出之函件。董事會確認，持續關連交易乃於以下情況下訂立：

- (a) 本公司一般及日常業務過程；
- (b) 按一般商業條款進行及不遜於本公司向獨立第三方提供或獲獨立第三方提供之條款訂立；
- (c) 根據規管持續關連交易之租賃協議條款進行，其條款屬公平合理及符合股東整體利益；及
- (d) 並無超過售股章程「關連交易」一節所披露之最高年度總額。

除上文所披露者外，並不構成本公司於本年度之關連交易或持續關連交易之關連人士交易於綜合財務報表附註42披露。

董事於競爭業務之權益

於本年度內，以下董事於下列被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟不包括本公司董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益之業務：

被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務

機構名稱	業務描述	董事姓名	董事於該機構之權益性質
Malaysia Land Properties Sdn. Bhd. ("Mayland")	Mayland為一家非上市物業發展商，於馬來西亞吉隆坡及柔佛巴魯擁有超過20個現有綜合發展項目，其中包括Plaza Damas 3(設有商舖辦公單位及服務式住宅單位之綜合發展)；及Cheras Central(位於馬來西亞吉隆坡Cheras一個購物消閒中心之物業發展項目)。Plaza Damas 3與Cheras Central均擁有一小幅已建有一間酒店的用地。	丹斯里拿督 邱達昌 邱詠筠	行政總裁 董事
遠東酒店實業有限公司 ("遠東酒店")	遠東酒店於聯交所主板上市，其集團主要業務為經營酒店、出租物業、證券投資及買賣，以及投資控股。物業組合包括香港長洲華威酒店及中國北京華威公寓酒店。	丹斯里拿督 邱達昌	非執行董事及佔遠東酒店已發行股本約0.64%之持有人
東海觀光株式会社 ("東海")	東海於東京證券交易所第一部上市，其主要業務為(其中包括)經營兩間以當地家庭及夫婦為目標顧客之日式溫泉度假酒店，一間名為今井莊，另一間名為南山莊，以及物業投資與財務投資。	丹斯里拿督 邱達昌 孔祥達	佔東海約50.4%之擁有人及董事會主席 總裁及董事
RC Hotel and Resort JV Holdings (BVI) Company Limited ("RC Hotel")	RC Hotel於英屬處女群島註冊成立之非上市公司。其主要業務為發展及經營Ritz-Carlton Reserve Maldives，一個預期將於二零一三年中旬落成之度假酒店。	丹斯里拿督 邱達昌	佔RC Hotel約10%擁有人

董事會報告書(續)

被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務

機構名稱	業務描述	董事姓名	董事於該機構之權益性質
Land & General Berhad	Land & General Berhad於馬來西亞主板上市，集團主要業務為物業發展、投資及管理以及園藝、教育、康樂及酒店投資	邱詠筠	非獨立及非執行董事及佔Land & General Berhad已發行股本約16.9%之持有人
		孔祥達	非獨立及非執行董事

儘管相關董事於競爭業務之權益已於上文披露，鑑於本公司董事會獨立於上述機構之董事會，而本公司已設立企業管治程序以確保投資機會獲獨立評估及審閱，本集團有能力獨立於競爭業務上並按公平原則進行其業務。相關董事完全知悉彼等對本公司之受託職責，並會就利益衝突(如有)放棄表決。因此，董事認為，本集團之權益已有足夠保障。除上文披露者外，董事及彼等各自之聯繫人士與本集團並無其他競爭業務。

不競爭承諾

FECIL(代表FECIL集團)與丹斯里拿督邱達昌(統稱「契諾人」)已向本公司簽立日期為二零一零年九月十日之不競爭承諾契約(「承諾」)。根據承諾，FECIL已承諾並契諾(其中包括)，只要FECIL集團及／或彼等各自之聯繫人士(不論個別或共同)仍為本公司控股股東，FECIL或FECIL集團成員公司不會直接或間接涉及與任何受限制活動直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務。丹斯里拿督邱達昌亦已承諾及契諾(其中包括)，只要彼及／或其聯繫人士(不論個別或共同)仍為本公司控股股東，丹斯里拿督邱達昌或其聯繫人士不會直接或間接於亞太區國家(包括但不限於)澳洲、香港、馬來西亞、中國及新加坡(不包括日本)涉及與任何受限制活動構成競爭或可能構成競爭之任何業務。

承諾之相關資料於售股章程「與控股股東及董事之關係」一節披露。

董事會報告書(續)

本公司已收到契諾人之聲明，彼等已遵守承諾之條款。契諾人聲明彼等自承諾生效日期截至本報告日期已全面遵守承諾。獨立非執行董事亦已就契諾人遵守承諾進行審閱，並認為契諾人於本年度內並無違反承諾之任何條款。

足夠公眾持股量

根據本公司所得公開資料及就董事所知，本公司一直維持上市規則規定之公眾持股量。

退休及退休金計劃

本集團為其香港僱員設立強制性公積金計劃，並為本集團中國、馬來西亞及新加坡之合資格僱員設立若干退休福利計劃。

有關本集團退休及退休金計劃之進一步資料載於綜合財務報表附註40。

獨立性之確認

本公司已接獲獨立非執行董事石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士各自根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事符合上市規則第3.13條所載之獨立性規定。

捐款

於本年度，本集團作出慈善及其他捐款達1,130,000港元。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行將於股東週年大會上告退，且符合資格並願意重選連任。於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。

承董事會命

總裁兼執行董事
莫貴標

香港，二零一一年六月二十三日

獨立核數師報告書



Deloitte. 德勤

致麗悅酒店集團有限公司列位股東
(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60至113頁麗悅酒店集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一一年三月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合全面收益表、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解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，及實施董事認為屬必要之有關內部控制，以確保綜合財務報表之編製不存在重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對該等綜合財務報表發表意見，並按經我們協定之委聘條款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之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之審核憑證。所選定程序取決於核數師判斷，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之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當審核程序，但並非為對公司內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證已充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

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二零一一年三月三十一日之財務狀況以及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一一年六月二十三日



綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	9	867,100	616,253
折舊及攤銷		(98,166)	(68,325)
經營成本		(296,648)	(213,944)
管理費	10	–	(2,239)
毛利		472,286	331,745
其他收入		3,036	3,162
行政開支		(208,626)	(166,886)
管理費	10	–	(28,169)
開業前支出	11	(1,403)	(6,517)
其他收益及虧損	12	(18)	(1,104)
出售一間附屬公司之收益	34	81,385	–
上市開支	13	(22,506)	–
融資成本	14	(88,430)	(76,612)
除稅前溢利		235,724	55,619
所得稅開支	15	(27,320)	(9,806)
本年度溢利	16	208,404	45,813
本年度其他全面收入			
換算海外業務之匯兌差額		71,651	32,760
轉撥至投資物業之預付租賃款項重估收益		3,176	8,843
重估收益之遞延稅項		(794)	(2,211)
		74,033	39,392
本年度全面收入總額		282,437	85,205
每股盈利	18		
– 基本(港仙)		11.22	2.65
– 攤薄(港仙)		11.22	2.65

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日



	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	20			
酒店		3,031,803	2,765,302	2,464,870
發展中酒店		1,361,657	1,570,741	1,324,665
		4,393,460	4,336,043	3,789,535
樓宇裝修、傢俬、裝置及設備		159,504	78,165	56,022
		4,552,964	4,414,208	3,845,557
預付租賃款項	21	579,918	716,328	329,266
投資物業	22	390,915	363,954	358,276
收購物業、廠房及設備之按金		121,357	110,079	73,450
已付公用事業及其他按金		7,269	4,234	4,127
已抵押存款	23	5,158	4,647	4,028
		5,657,581	5,613,450	4,614,704
流動資產				
待售物業—發展中		217,816	—	—
其他存貨		5,480	3,898	3,448
應收賬款、按金及預付款項	24	104,046	51,693	45,971
應收母公司實體款項	25	—	556,487	538,112
應收關連公司款項	26	—	180	—
持作買賣投資	27	2,365	2,280	2,260
衍生金融工具	28	377	1,678	8,255
預付租賃款項	21	12,443	13,108	8,463
可收回稅項		391	3,918	433
已抵押存款	23	171,300	430	430
銀行結餘及現金	23	720,506	93,637	66,784
		1,234,724	727,309	674,156



綜合財務狀況表(續)

於二零一一年三月三十一日

		二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
流動負債				
應付賬款及應計費用	29	179,662	123,558	86,678
應付母公司實體款項	30	-	2,416,299	2,090,004
應付關連公司款項		-	-	3,943
有抵押銀行借貸	31	464,136	528,629	198,032
已收銷售訂金		145,716	-	-
衍生金融工具	28	680	-	-
應繳稅項		17,187	151	4,335
		807,381	3,068,637	2,382,992
流動資產(負債)淨額		427,343	(2,341,328)	(1,708,836)
總資產減流動負債		6,084,924	3,272,122	2,905,868
非流動負債				
有抵押銀行借貸	31	3,097,534	3,005,054	2,728,372
已收租金及其他訂金		6,094	4,869	3,904
遞延稅項負債	32	84,562	78,194	74,792
		3,188,190	3,088,117	2,807,068
資產淨值		2,896,734	184,005	98,800
股本	33	200,000	10,160	10,160
股份溢價		2,237,153	-	-
儲備		459,581	173,845	88,640
權益總額		2,896,734	184,005	98,800

第60至第113頁之綜合財務報表於二零一一年六月二十三日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

莫貴標
董事

朱志成
董事

綜合權益變動報表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	物業重估		購股權		保留溢利 千港元	總計 千港元
				儲備 千港元	合併儲備 千港元 (附註a)	儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註b)		
於二零零九年四月一日	10,160	-	8,775	-	(201,048)	-	207,440	73,473	98,800
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	45,813	45,813
年度其他全面收入	-	-	32,760	6,632	-	-	-	-	39,392
年度全面收入總額	-	-	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	(201,048)	-	207,440	119,286	184,005
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	208,404	208,404
年度其他全面收入	-	-	71,651	2,382	-	-	-	-	74,033
年度全面收入總額	-	-	71,651	2,382	-	-	-	208,404	282,437
集團重組後對銷合併實體股本	(10,160)	-	-	-	-	-	-	-	(10,160)
應付母公司實體款項撥充資本	173,000	1,686,812	-	-	-	-	-	-	1,859,812
發行股份以換取現金	27,000	567,000	-	-	-	-	-	-	594,000
股份發行開支	-	(16,659)	-	-	-	-	-	-	(16,659)
確認股本結算股份付款	-	-	-	-	-	3,299	-	-	3,299
於二零一一年三月三十一日	200,000	2,237,153	113,186	9,014	(201,048)	3,299	207,440	327,690	2,896,734

附註：

- (a) 合併儲備指就向母公司實體收購遠東帝豪酒店及帝豪九龍酒店之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。
- (b) 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。

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務			
除稅前溢利		235,724	55,619
按下列各項調整：			
折舊及攤銷		98,166	68,325
投資物業公平值變動		(2,612)	(3,486)
衍生金融工具公平值變動		1,949	6,577
呆壞賬撥備(撥回)		575	(1,322)
出售傢俬、裝置及設備之(收益)虧損		(25)	52
出售一間附屬公司之收益		(81,385)	–
上市開支		22,506	–
股本結算股份付款		3,299	–
利息收入		(1,725)	(2,467)
融資成本		88,430	76,612
營運資金變動前之經營現金流量		364,902	199,910
待售物業增加		(13,323)	–
其他存貨增加		(1,582)	(450)
持作買賣投資增加		–	(20)
應收關連公司款項減少(增加)		180	(4,123)
應收賬款、按金及預付款項增加		(42,569)	(1,252)
已收銷售訂金增加		138,610	–
已付公用事業及其他按金增加		(3,035)	(109)
應付賬款及應計費用增加		21,533	30,838
已收公用事業及其他按金增加		1,225	965
經營業務所得現金		465,941	225,759
已付所得稅		(5,127)	(16,284)
經營業務所得現金淨額		460,814	209,475
投資活動			
收購酒店物業付款		–	(82,056)
酒店物業發展開支		(231,895)	(227,479)
收購物業、廠房及設備		(75,715)	(30,896)
預付租賃款項增加		(24,509)	(604,286)
出售一間附屬公司之現金流入淨額	34	289,044	–
出售傢俬、裝置及設備所得款項		50	216
向母公司實體墊款		–	(15,946)
已收利息		507	38
已抵押銀行存款增加		(171,021)	–
投資活動所用現金淨額		(213,539)	(960,409)

綜合現金流量表(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
	附註	
融資活動		
(向母公司實體還款)母公司實體墊款	(31,842)	299,761
新增銀行借貸	141,150	604,195
償還銀行借貸	(193,135)	(47,764)
發行股份所得款項	594,000	—
股份發行及首次公開招股費用	(39,165)	—
已付利息	(98,940)	(82,867)
融資活動所得現金淨額	372,068	773,325
現金及現金等值物增加	619,343	22,391
年初之現金及現金等值物	93,637	66,784
匯率變動影響	7,526	4,462
年終之現金及現金等值物	720,506	93,637
指		
銀行結餘及現金	720,506	93,637

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於本公司刊發之二零一零至一一年度報告公司資料一節披露。本公司股份自二零一零年十月十一日起於聯交所主板上市。

本公司之直接控股公司為Ample Bonus Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，而其最終控股公司則Far East Consortium International Limited（「FECIL」），該公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

FECIL集團(不包括本集團)以下稱為「母公司實體」。

本集團之主要業務為酒店營運、物業投資、物業發展及買賣。

綜合財務報表以本公司功能貨幣港幣呈列。

2. 綜合財務報表編製基準

根據就籌備本公司股份於聯交所上市而整頓本集團架構進行之企業重組，本公司向母公司實體收購若干公司(「合併實體」)，並於二零一零年九月十七日成為組成本集團各公司之控股公司。本公司及合併實體於收購前後由FECIL控制，因此，綜合財務報表已按照會計指引第5號「共同控制合併會計法」按兼併會計法基準編製，且已編製綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表以包括組成本集團各公司之業績、權益變動及現金流量，猶如企業重組後之集團架構自二零零九年四月一日起或自相關實體各自註冊成立日期(以較短期間為準)起已一直存在。於綜合財務狀況表披露之比較數字呈列組成本集團各公司之資產及負債，猶如集團架構已於前財政報告期間結算日存在。集團重組之詳情載列於本公司所刊發日期為二零一零年九月二十八日之招股章程「歷史、重組及企業架構」一節。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度



3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團已應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零一零年四月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	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
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則(二零零九年)之改進
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
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
香港詮釋第5號	財務報表之呈報— 借款人對於載有應要求還款條款之 有期貸款的分類

對香港會計準則第17號之修訂

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。於修訂香港會計準則第17號前，本集團須將租賃土地分類為經營租約，並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。修訂已移除此項規定，並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，即按租賃資產擁有權所附風險及回報歸出租人或承租人所有之程度而定。

根據香港會計準則第17號租賃之過渡條文，本集團按有關租約開始時存在之資料，重新評估於二零一零年四月一日未屆滿租約土地部分之分類。符合財務租約分類之租賃土地已由預付租賃款項追溯重新分類至物業、廠房及設備。由於將截至二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日賬面值分別為1,025,318,000港元及1,199,210,000港元之預付租賃款項重新分類至物業、廠房及設備，故此截至二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值分別由2,820,239,000港元及3,214,998,000港元增加至3,845,557,000港元及4,414,208,000港元；而預付租賃款項則分別由1,363,047,000港元及1,928,646,000港元減少至337,729,000港元及729,436,000港元。於二零一一年三月三十一日賬面值為1,047,600,000港元之租賃土地符合融資租賃分類，已計入物業、廠房及設備。應用香港會計準則第17號之修訂對本年及過往年度呈報之損益並無影響。



綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 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3號(二零零八年經修訂)及香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)

本集團已就收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併預先應用香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」有關取得控制權後於附屬公司所有權權益變動及失去附屬公司控制權之會計處理之規定，本集團亦於二零一零年四月一日或之後追溯應用。

由於本年度並無進行業務合併，應用香港財務報告準則第3號(經修訂)對現行或過往財政期間之本集團綜合財務報表並無構成任何影響。

應用香港會計準則第27號(經修訂)對現行或過往財政期間之本集團綜合財務報表並無構成任何影響。

本集團未來年度之業績或會受香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)適用之日後交易影響。

香港詮釋第5號

香港詮釋第5號「財務報表之呈報—借款人對於載有應要求還款條款之有期貨款的分類」(「香港詮釋第5號」)澄清借款人應將含有賦予放款人無條件權利可隨時要求還款的條款(「應要求還款條款」)的有期貨款分類為流動負債。過往有關有期貨款的分類乃根據載於貸款協議的議定預定還款日期釐定。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

本集團於報告期間結算日並無任何須應要求即時償還的非流動銀行貸款，因此，毋須將非流動銀行貸款重新分類至流動負債。應用香港詮釋第5號對本年度及過往年度呈報之損益並無影響。

對香港會計準則第12號之修訂

本集團已於強制生效日期(即於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間)前應用對香港會計準則第12號「所得稅」之修訂「遞延稅項：收回相關資產」。根據該等修訂，按照香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量的投資物業假設皆可透過出售兌現，惟該假定在若干情況下被推翻除外。本集團已推翻有關假定，其投資物業乃用於本集團之業務模式內持有，而該業務模式之業務目標為隨時間使用投資物業所包含絕大部分經濟利益，而非透過出售獲利。因此，遞延稅項負債之計量反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務後果。採納該等修訂對本集團之業績及財務狀況並無影響。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 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)

除上文披露者外，採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對現行或過往會計年度之本集團綜合財務報表構成任何重大影響。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋：

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 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
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 ²
香港財務報告準則第1號(修訂)	嚴重高通脹及就首次採納者撤銷固定日期 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露一轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金規定之預付款項 ³ — 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 ² — 詮釋第19號

¹ 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。

² 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號金融工具引進有關金融資產及財務負債分類及計量之新規定。於二零一零年十一月修訂之香港財務報告準則第9號財務工具加入金融負債及取消確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，尤其是就收取合約現金流量目的於業務模式內持有及擁有合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息之債務投資，一般按其後會計期間結算日之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按會計期間結算日之公平值計量。
- 就金融負債而言，金融負債之重大變動與指定為按公平值計入損益之金融負債有關，尤其是根據香港財務報告準則第9號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動金額(歸因於該項負債之信貸風險變動)於其他全面收入內列報，惟於其他全面收入確認之負債信貸風險變動影響可能引起或擴大損益內之會計錯配則除外。歸因於金融負債信貸風險之公平值變動其後並無重新分類至損益。過往，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之全部金額於損益內列報。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

3. 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9號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債之計量及分類並無重大影響。

本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本集團業績及財務狀況造成重大影響。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算。

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。所採納主要會計政策如下：

合併賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體(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。

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

集團內各公司之間之所有交易、結餘、收入及支出於綜合賬目時抵銷。

合併會計法

綜合財務報表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。

綜合全面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起期間(以較短者為準)之業績，而不論共同控制合併日期。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損(如有)入賬。

物業、設備及設備項目(發展中酒店除外)按其估計可使用年期以直線法撇銷成本並扣除其剩餘價值確認折舊。尚未使用之發展中酒店並無作出折舊撥備。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審閱，以提前反映任何估計變動之影響。

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。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生之任何收益或虧損會按出售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並會於損益中確認。

當物業、廠房及設備項目因業主不再自用，證明其用途改變而轉撥至投資物業時，該項目於轉讓當日之賬面值與公平值間任何差額於其他全面收入確認及於物業重估儲備內累積。日後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉入保留溢利。

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年度計入損益。

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值之差額計算)於取消確認該資產之年度計入損益。

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、廠房及設備之成本。

存貨

待售物業

待售物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。可變現淨值乃參考估計售價減銷售開支釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

存貨(續)

其他存貨

其他存貨包括食物及飲品，乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。成本以先進先出法計算。

發展中物業

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。

當根據經營租約入賬之土地上之樓宇正在發展時，租賃土地攤銷於建築期內計入為在建中樓宇成本之一部分。倘租賃土地入賬為財務租約，土地成本則計入發展中酒店物業內。

擬作銷售用途之物業於完成發展後乃於本集團一般營運週期內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、借貸成本資本化及有關物業應佔之其他直接成本。該等物業記錄為流動資產項下之待售物業。可變現淨值指估計售價減所有估計落成成本以及推廣及銷售物業將產生之成本。

租約

本集團作為出租人

經營租約下之租金收入乃按有關租約之年期以直線法於損益確認。

本集團作為承租人

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已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

當租約包括土地及樓宇因素，本集團獨立評估分類各項因素為財務租約或經營租約，乃按各項因素之擁有權絕大部分風險及回報已轉讓予本集團為基準。尤其是，最低租金(包括任何一次性即時繳付之款項)已按租約開始時之土地及樓宇因素之租賃權益公平值比例，在土地及樓宇因素之間分配。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

租約(續)

租賃土地及樓宇(續)

倘租賃款項能可靠分配，租賃土地之權益則於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」以作為經營租約入賬，並按租約年期以直線法攤銷，惟已分類及計入為按公平值列賬之投資物業模式則除外。當租賃款項不能可靠於土地及樓宇因素之間分配時，整份租約一般分類為財務租約及計入物業、廠房及設備，除非兩項因素均明確屬經營租約，在此情況下，整份租約則分類為經營租約。

金融工具

當集團實體成為某工具合約條款之訂約方時，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量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)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

本集團金融資產分類為「持作買賣之金融資產」以及「貸款及應收款項」。所有正常買賣之金融資產按交易日基準確認及取消確認。正常買賣為須按市場規則或慣例所制定時間內交付資產之金融資產買賣。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收賬款、應收母公司實體及關連公司款項、已抵押存款以及銀行結餘)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入之方法。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金融資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

持作買賣之金融資產

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年度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發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：

- 發行人或對手方遭遇重大財政困難；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本集團過往收款記錄、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量現值間之差額計量。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

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關，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應有之攤銷成本為限。

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約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

股本工具為證明本集團於扣減所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。本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。

發行股份之交易成本乃按權益扣減列賬，惟以本來可避免之發行股份直接應佔新增成本為限。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

本集團之金融負債分類為持作買賣之金融負債及其他金融負債。

持作買賣之金融負債

倘屬下列情況，金融負債會分類為持作買賣：

- 收購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組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；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。

持作負債之金融負債乃按公平值計量，而重估所得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不包括就金融負債已付之任何利息。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

其他金融負債

金融負債(包括應付賬款、應付母公司實體款項以及銀行借款)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開支之方法。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準確貼現之利率。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，除非其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其產生年度在損益確認。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認整項金融資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價總和之間之差額以及於其他全面收入中確認及於權益中累積之累積盈虧於損益中確認。

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。

收益確認

收益按就於一般業務中提供服務之已收或應收代價之公平值計量，並扣除折扣及銷售有關稅項。

- 來自酒店業務之收益於提供相關服務時確認。
- 經營租約項下物業之租金收入於各自租賃期內按直線法確認入賬。
- 銷售物業之收益當相關物業已落成及可交付予買家時確認。符合收益確認基準前自買方收取之款項乃記錄為流動負債項下之銷售訂金。

金融資產之利息收入於有關經濟利益將可能流入本集團及收益金額能可靠計量時確認。金融資產之利息收入按時間基準參考未償還本金及適用實際利率(即於步確認時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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度



4. 主要會計政策(續)

借貸成本

收購、建築或生產合資格資產直接應佔之借貸成本，而該等資產之需要一段時間方能用作擬定用途或出售，應撥充資本以作為該等資產成本之一部分。於資產大致上可作擬定用途時，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入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年度在損益內確認。

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支銷。

股本結算股份付款

所取得服務之公平值乃參考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支銷，而購股權儲備亦相應增加。

於各報告期間結算日，本集團會修訂預期最終歸屬之估計購股權數目。於歸屬期修訂估計之影響(如有)於損益確認，而購股權儲備亦相應調整。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期尚未行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以並非該實體功能貨幣之貨幣(「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，於產生年度在損益中確認。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年內損益，惟重新換算收益及虧損直接於其他全面收入內確認之非貨幣項目產生之差額除外，在該等情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收入內確認。



綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本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本公司之呈列貨幣，而該等業務之收入及開支則按年內平均匯率換算，除非於該年度匯率大幅波動，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年度在損益內確認。

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。應課稅溢利與綜合全面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支項目，亦不包括從未課稅或扣減之項目。本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。

遞延稅項指於綜合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，除非本集團能夠控制暫時差額撥回及其無法在可見將來撥回。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年度按於報告期間結算日已實施或大致上已實施之稅率及稅法計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按本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，惟若其與於其他全面收入中或直接於權益中確認之項目有關，則遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度



4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

就按照香港會計準則第40號投資物業所用公平值模式計量之投資物業遞延稅項負債而言，假設該等物業透過出售收回。倘投資物業可予折舊及以本集團商業模式持有，而有關業務目的為耗用投資物業內含絕大部分經濟利益而非透過出售收回，則此項假設被駁回。倘此項假設被駁回，此等投資物業之遞延稅項負債則根據上文所載香港會計準則第12號之一般準則(即根據物業將予收回之預計方式)計量。

有形資產之減值虧損

於報告期間結算日，本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入。

5. 估計不確定因素之主要來源

有關未來之主要假設，以及於各報告期間結算日有重大風險導致須對未來十二個月資產及負債之賬面值作出重大調整之估計不確定因素之其他主要來源論述如下。

投資物業之公平值

投資物業乃按獨立專業估值師作出之估值以公平值列賬。釐定公平值涉及對市況作出之若干假設。於利用估值報告時，本公司管理層已作出判斷，並信納估值方法可反映現時市況。

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。本公司管理層根據未來年度各集團實體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年度於損益確認。



綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

6. 資本風險管理

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

本集團定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況之轉變調整資本架構。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之風險。本集團將根據管理層之建議，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。

本集團整體策略與去年維持不變。

7. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
金融資產		
持作買賣投資	2,365	2,280
衍生金融工具	377	1,678
貸款及應收賬款		
應收貿易賬款及其他應收賬款	51,534	50,857
應收關連公司款項	-	180
應收母公司實體款項	-	556,487
已抵押存款	176,458	5,077
銀行結餘及現金	720,506	93,637
	951,240	710,196
金融負債		
衍生金融工具	680	-
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	134,353	118,228
應付母公司實體款項	-	2,416,299
有抵押銀行借貸	3,561,670	3,533,683
	3,696,703	6,068,210

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

7. 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)監控及管理本集團之財務風險。下文載有如何降低該等風險之政策。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

由於銀行存款及銀行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及新加坡元掉期拆放利率計息之銀行借貸支付利息而承受之利率波動風險。

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借貸承受之利率風險釐定。敏感度分析並無考慮銀行存款風險，此乃由於有關影響並不重大。以浮動利率計息之借貸包括按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、中國人民銀行基準利率、馬來西亞基本借貸利率及新加坡元掉期拆放利率計息之貸款。

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全年均尚未償還而編製。向主要管理人員作利率風險內部匯報時使用上調或下調50個基點作假設，亦為管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上調／下調50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團於年內之除稅後溢利將分別減少或增加11,035,000港元(二零一零年：10,179,000港元)，而本集團發展中物業之已資本化利息將增加／減少4,256,000港元(二零一零年：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，因為年終承受之風險並不能反映年內所承受之風險。

價格風險

本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。向主要管理人員作價格風險內部匯報時分別使用10%上調或下調作假設，亦為管理層對市場價格合理可能變動之評估。

倘相關證券之價格上調／下調10%，截至二零一一年三月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少237,000港元(二零一零年：228,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

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，則本集團就於其綜合財務狀況表所載每類已確認金融資產而須承受最大信貸風險將導致本集團蒙受財務虧損。為將信貸風險降至最低，相關集團公司之管理層已委聘團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序，以確保作出跟進行動收回逾期債務。

基於交易對方及客戶數目分佈廣泛，故本集團之應收貿易賬款並無重大集中信貸風險。相關公司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。

本集團按客戶所在地理位置劃分之信貸風險主要集中於香港及馬來西亞，於二零一一年三月三十一日分別佔應收貿易賬款48%及47%(二零一零年：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

本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管理層密切監察，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。

下表詳述本集團之非衍生金融負債之合約到期日。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貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

7. 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)

	加權 平均利率 %	應要求或 0至180日 千港元	181至 365日 千港元	一至三年 千港元	三至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
於二零一一年三月三十一日								
不計息	不適用	134,353	-	-	-	-	134,353	134,353
浮息金融負債	2.71	467,647	72,896	2,650,811	415,208	287,764	3,894,326	3,561,670
		602,000	72,896	2,650,811	415,208	287,764	4,028,679	3,696,023
於二零一零年三月三十一日								
不計息	不適用	2,184,147	-	-	-	-	2,184,147	2,184,147
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
		2,843,252	310,660	244,392	2,617,742	387,148	6,403,194	6,068,210

上文就非衍生金融負債之浮息工具所計入金額，會因浮動利率變動有別於報告期間結算日所釐定估計而有變。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值

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適用收益曲線按工具之年期根據貼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貼現現金流量分析釐定。

管理層認為，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(即自價格衍生)自資產或負債觀察所得輸入數據得出。

於綜合財務狀況表中確認按不同級別計量之金融資產及金融負債公平值如下：

	於二零一一年三月三十一日			於二零一零年三月三十一日		
	第一級 千港元	第二級 千港元	總計 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	總計 千港元
金融負債						
衍生金融工具	-	377	377	-	1,678	1,678
持作買賣投資	2,365	-	2,365	2,280	-	2,280
	2,365	377	2,742	2,280	1,678	3,958
金融負債						
衍生金融工具	-	680	680	-	-	-

於年內，第一及二級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

8. 分部資料

就管理目的而言，本集團現時分為四個經營分部。經營分部指其經營業績由主要經營決策者（即本公司執行董事）定期審閱之本集團組成部分。

向本集團主要經營決策者就分配資源及評估表現報告之資料集中於香港、馬來西亞、中華人民共和國（「中國」）其他地區及新加坡四個經營地區各區之收益及經營業績。

香港	—	酒店業務及管理
馬來西亞	—	酒店業務及管理以及物業發展
中國	—	酒店業務及投資物業租賃
新加坡	—	酒店發展及物業發展

(a) 分部收益及業績

以下為本集團按經營分部劃分之來自外部客戶之收益及除稅前溢利（虧損）分析。

	分部收益		分部溢利（虧損）	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	517,073	339,913	230,761	33,717
馬來西亞	266,323	241,782	43,481	40,938
中國	83,704	34,558	(28,378)	(18,862)
新加坡	—	—	(10,140)	(174)
	867,100	616,253	235,724	55,619

概無分部自其他分部交易中獲得任何收入。

概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

(b) 分部資產

以下為報告期間結算日本集團分部資產之分析：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
	香港	3,629,833
馬來西亞	1,078,213	1,011,459
中國	1,587,593	1,457,332
新加坡	596,666	466,165
資產總值	6,892,305	6,340,759

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

(b) 分部資產(續)

有關分部負債之資料並無由主要經營決策者定期審閱。因此，並無呈列有關分部資料。

編製分部資料採納之會計政策與附註4所述者相同。

(c) 其他資料

	截至二零一一年三月三十一日止年度				
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	綜合 千港元
呆壞賬撥備	-	575	-	-	575
折舊及攤銷	50,784	19,669	27,558	155	98,166
投資物業公平值變動	-	-	(2,612)	-	(2,612)
衍生金融工具公平值變動	1,302	-	-	647	1,949
利息收入	(1,521)	(180)	(24)	-	(1,725)
融資成本	45,736	16,251	24,809	1,634	88,430
添置物業、廠房及設備、預付租賃 款項以及投資物業	235,274	18,337	78,577	44,167	376,355
出售一間附屬公司之收益	81,385	-	-	-	81,385
上市開支	22,506	-	-	-	22,506

	截至二零一零年三月三十一日止年度				
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	綜合 千港元
呆壞賬(撥回)撥備	(1,543)	221	-	-	(1,322)
折舊及攤銷	41,762	19,136	7,427	-	68,325
投資物業公平值變動	-	-	(3,486)	-	(3,486)
衍生金融工具公平值變動	6,577	-	-	-	6,577
利息收入	(2,150)	(279)	(38)	-	(2,467)
融資成本	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

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度



8. 分部資料(續)

(d) 地區資料

下表載列本集團非流動資產(不包括已抵押存款)之地區資料。

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)
香港	2,803,375	2,830,914
馬來西亞	1,013,531	937,271
中國	1,535,392	1,426,505
新加坡	300,125	414,113
	5,652,423	5,608,803

9. 收益

本集團收益乃指酒店業務收入及出租物業租金總額之總和扣除營業稅，其分析載列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
酒店房間收益及餐飲	825,533	580,050
物業租金收入總額	41,567	36,203
	867,100	616,253

酒店房間收益及餐飲收入之適用營業稅率介乎3%至5%不等，而中國物業租金收入總額之適用營業稅率則為5%。

10. 管理費

於二零零九年九月前，本集團向外部酒店經營商支付酒店管理費，以管理本集團其中一間位於馬來西亞之酒店業務。管理服務已於二零零九年九月三十日管理合約屆滿時終止。

誠如附註42所披露，若干公司亦就所提供之公司管理及辦公室支援服務向同系附屬公司支付管理費。有關安排於二零一零年三月三十一日終止。

11. 開業前支出

開業前支出指有關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。



綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

12. 其他收益及虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資物業公平值變動	2,612	3,486
出售傢俬、裝置及設備之收益(虧損)	25	(52)
衍生金融工具公平值變動	(1,949)	(6,577)
匯兌(虧損)收益淨額	(131)	717
呆壞賬(撥備)撥回	(575)	1,322
	(18)	(1,104)

13. 上市開支

有關金額指因籌備本公司股份上市而產生之專業費用及其他開支。

14. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於五年內悉數償還	59,308	66,244
— 毋須於五年內悉數償還	36,983	16,501
應付同系附屬公司款項之利息		
— 須於五年內悉數償還	237	1,237
首次認購費攤銷	10,252	8,449
其他	1,046	122
	107,826	92,553
減：撥充資本至酒店及發展中物業之款項	(19,396)	(15,941)
	88,430	76,612

15. 所得稅開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度所得稅		
— 香港	20,513	8,516
— 其他司法權區	1,233	99
	21,746	8,615
遞延稅項(附註32)	5,574	1,191
	27,320	9,806

各地區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

15. 所得稅開支 (續)

所得稅開支與綜合全面收益表所示除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	截至二零一一年三月三十一日止年度				總計 千港元
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	
除稅前溢利(虧損)	230,761	43,481	(28,378)	(10,140)	235,724
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	38,075	10,870	(7,095)	(1,724)	40,126
不可扣稅開支之稅務影響	4,992	2,181	1,274	-	8,447
毋須課稅收入之稅務影響	(13,962)	(14)	-	-	(13,976)
使用過往未確認之可扣稅 暫時差異之稅務影響	(320)	-	-	-	(320)
未確認稅項虧損之稅務影響	102	-	6,473	1,724	8,299
使用過往未確認之稅項虧損	(4,079)	(11,859)	-	-	(15,938)
過往年度所得稅撥備不足	219	374	-	-	593
其他	-	89	-	-	89
本年度所得稅開支	25,027	1,641	652	-	27,320

	截至二零一零年三月三十一日止年度				總計 千港元
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	
除稅前溢利(虧損)	33,717	40,938	(18,862)	(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	10,235	(4,716)	(30)	11,052
不可扣稅開支之稅務影響	964	500	509	30	2,003
毋須課稅收入之稅務影響	-	(1,985)	(46)	-	(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)
過往年度所得稅撥備不足(超額撥備)	143	(21)	-	-	122
其他	(35)	313	71	-	349
本年度所得稅開支	7,735	1,079	992	-	9,806

遞延稅項詳情載於附註32。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

16. 本年度溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
本年度溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	4,180	2,329
僱員成本		
董事酬金(附註19(a))	8,330	—
其他僱員		
薪酬及其他福利	204,761	157,390
退休福利計劃供款	14,144	9,869
股份支付開支	1,138	—
	228,373	167,259
折舊	97,115	66,582
預付租賃款項攤銷	9,167	9,106
減：就發展中酒店及發展中待售物業撥充資本之款額	(8,116)	(7,363)
	1,051	1,743
並計入：		
租金收入	41,567	36,203
減：直接經營成本	(3,848)	(3,508)
	37,719	32,695
最終控股公司利息收入	1,518	2,429
銀行利息收入	207	38

17. 股息

董事建議派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息每股4港仙(二零一零年：無)，為數80,000,000港元(二零一零年：無)，須待股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

18. 每股盈利

截至二零一一年三月三十一日止年度之每股基本盈利乃根據年度綜合溢利208,404,000港元及已發行股份加權平均數1,857,232,877股計算。

截至二零一零年三月三十一日止年度之每股基本盈利乃根據該年度綜合溢利45,813,000港元及1,730,000,000股股份計算，有關股份根據附註33(c)所載之應付母公司實體款項撥充資本發行，並被視為自去年年初已發行。

由於本公司尚未行使購股權之行使價較股份上市以來之股份平均市價為高，故於計算每股攤薄盈利時，並無假設該等購股權獲行使。

19. 董事及僱員之酬金

(a) 董事酬金

截至二零一一年三月三十一日止年度，已付或應付董事各自之酬金如下：

董事姓名	薪金及		酌情	退休福利	股份付款	總計
	袍金	其他福利	分派之獎金	計劃供款	開支	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事						
莫貴標先生	-	1,558	155	10	424	2,147
朱志成先生	-	1,350	98	53	512	2,013
賴偉強先生	-	605	180	10	190	985
邱詠筠女士	-	282	40	7	272	601
非執行董事						
丹斯里拿督邱達昌	-	297	-	-	-	297
葉海華先生	-	1,265	-	10	-	1,275
孔祥達先生	-	-	-	-	339	339
陳志興先生	-	-	-	-	424	424
獨立非執行董事						
石禮謙先生	83	-	-	-	-	83
杜彼得先生	83	-	-	-	-	83
廖毅榮博士	83	-	-	-	-	83
	249	5,357	473	90	2,161	8,330

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

19. 董事及僱員之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

過往年度並無已付或應付組成本集團各公司任何董事之任何酬金。然而，若干執行董事及非執行董事就彼等為FECIL及其附屬公司(包括本集團)提供之服務，向本公司最終控股公司收取薪酬。由於董事為FECIL集團內多間集團公司提供之董事服務予以分配並不可行，故FECIL支付之金額並無就彼等為本集團提供之服務與彼等為母公司實體提供之服務作出分配。

根據本公司及FECIL採納之購股權計劃，本公司若干執行董事及非執行董事獲授可認購本公司及FECIL股份之購股權。購股權計劃詳情於附註41披露。

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬僱員中，兩名(二零一零年：無)為董事，彼等之酬金已於上文披露。其餘三名(二零一零年：五名)人士之酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他福利	4,215	4,510
酌情或按表現分派之獎金(附註)	902	751
退休福利計劃供款	110	60
股份付款開支	729	—
	5,956	5,321

附註：按表現分派獎金乃按若干附屬公司於截至二零一一年三月三十一日止兩個年度之收益之若干百分比而釐定。

僱員酬金屬於以下範圍：

	僱員數目	
	二零一一年	二零一零年
不超過1,000,000港元	—	3
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	2	—
	3	5

於兩個年度內，並無向董事及五名最高薪酬僱員支付酬金，作為吸引彼加入本集團或加入時之獎勵或作為離職補償。並無董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

20. 物業、廠房及設備

	酒店		租賃樓宇 裝修、傢俬、 裝置及設備	總計 千港元
	已落成 千港元	發展中 千港元	千港元	
成本				
於二零零九年四月一日				
—如前呈列	2,237,191	648,426	83,987	2,969,604
—過往年度調整	375,502	676,239	—	1,051,741
—經重列	2,612,693	1,324,665	83,987	4,021,345
添置	47,856	446,558	29,117	523,531
於發展完成後重新分類	204,575	(204,575)	—	—
重新分類自投資物業	33,205	—	—	33,205
重新分類至投資物業	(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(重列)	2,972,032	1,570,741	120,661	4,663,434
添置	—	283,242	68,604	351,846
於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)
出售	—	—	(1,358)	(1,358)
出售附屬公司	(178,699)	—	(34,870)	(213,569)
匯兌調整	86,032	12,306	11,232	109,570
於二零一一年三月三十一日	3,323,730	1,361,657	222,410	4,907,797
折舊				
於二零零九年四月一日				
—如前呈列	121,400	—	27,965	149,365
—過往年度調整	26,423	—	—	26,423
—經重列	147,823	—	27,965	175,788
年度撥備	54,839	—	11,743	66,582
重新分類至投資物業時抵銷	(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(重列)	206,730	—	42,496	249,226
年度撥備	78,799	—	18,316	97,115
出售時抵銷	—	—	(1,333)	(1,333)
出售一間附屬公司時抵銷	(543)	—	—	(543)
重新分類至投資物業時抵銷	(206)	—	—	(206)
匯兌調整	7,147	—	3,427	10,574
於二零一一年三月三十一日	291,927	—	62,906	354,833
賬面值				
於二零一一年三月三十一日	3,031,803	1,361,657	159,504	4,552,964
於二零一零年三月三十一日(重列)	2,765,302	1,570,741	78,165	4,414,208
於二零零九年四月一日(重列)	2,464,870	1,324,665	56,022	3,845,557

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

20. 物業、廠房及設備(續)

上述酒店賬面值包括：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)
香港之租賃土地及樓宇：		
長期租約	120,357	157,554
中期租約	2,617,325	2,639,896
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	802,684	774,957
在香港以外地區之租賃土地上之樓宇：		
長期租約	137,557	101,328
中期租約	715,537	662,308
	4,393,460	4,336,043

租賃土地按土地租期折舊。酒店樓宇按可使用年期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。

於報告期間結算日，發展中酒店之賬面值包括資本化利息開支45,940,000港元(二零一零年：38,679,000港元)。

本集團現正為位於馬來西亞若干已落成酒店物業申領擁有權，其賬面值為318,317,000港元(二零一零年：312,337,000港元)。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團改變一幢酒店／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。

賬面值為4,075,143,000港元(二零一零年：3,885,612,000港元)之酒店物業用作相關集團實體銀行借貸之抵押。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度



21. 預付租賃款項

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)
於四月一日		
—如前呈列	1,928,646	1,363,047
—過往年度調整	(1,199,210)	(1,025,318)
—經重列	729,436	337,729
重估預付租賃款項之收益轉撥至投資物業	3,176	8,843
重新分類至投資物業	(6,235)	(14,002)
重新分類至待售物業—發展中	(180,608)	—
添置	24,509	400,146
攤銷	(9,167)	(9,106)
匯兌調整	31,250	5,826
於三月三十一日	592,361	729,436

賬面值指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	297,439	436,282
租期介乎33年至37年之中期租約	294,922	293,154
	592,361	729,436

就報告目的之分析如下：

流動資產	12,443	13,108
非流動資產	579,918	716,328
	592,361	729,436

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團已落實有關若干酒店發展項目及住宅發展項目之租賃土地之發展規劃，當時後者應佔土地成本部分180,608,000港元能可靠釐定及分配至待售物業。

誠如附註20所披露，根據一幢樓宇若干樓層之用途改變，該等樓層應佔租賃土地公平值已按其公平值6,235,000港元(二零一零年：14,002,000港元)轉撥至投資物業。該等樓層應佔重估收益已於轉撥至投資物業時在物業重估儲備內確認3,176,000港元(二零一零年：8,843,000港元)，並扣除遞延稅項794,000港元(二零一零年：2,211,000港元)。

賬面值592,361,000港元(二零一零年：729,436,000港元)之租賃土地作為相關集團實體銀行借貸之抵押。



綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

22. 投資物業

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
於年初	363,954	358,276
重新分類自物業、廠房及設備以及預付租賃款項	8,155	22,883
公平值增加	2,612	3,486
重新分類至酒店物業	-	(33,205)
匯兌調整	16,194	12,514
於年末	390,915	363,954

按公平值列賬之投資物業乃在香港以外地區根據中期租約持有，並作為相關集團實體銀行借貸之抵押。

投資物業於報告期間結算日按公平值列賬。投資物業之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。有關估值乃按資本化租金釐定，有關租金已參考於有關市場所得可資比較租金後作出估計。

23. 銀行存款

已抵押存款之固定年利率介乎0.001厘至0.01厘(二零一零年：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就取得須於五年後償還之銀行借貸而抵押，而列入流動資產之已抵押存款則就取得須於一年內償還之銀行借貸而抵押。

到期日為三個月以下之銀行存款及銀行結餘分別按市場浮動年利率介乎0厘至0.63厘(二零一零年：0厘至2.22厘)計息。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度



24. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	45,150	37,688
預付承包商墊款	17,679	2,298
預付款項及其他應收款項	41,217	11,707
	104,046	51,693

以下為應收貿易賬款根據發票日期之賬齡分析：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
零至60日	40,546	30,722
61至90日	1,199	2,084
超過90日	3,405	4,882
	45,150	37,688

賬齡為60日以上之應收貿易賬款為逾期但無減值。

酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予其公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

於確定應收貿易賬款能否收回時，本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其後付款及信貸質素變化。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。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。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

年內，就來自應收貿易賬款之呆賬提撥之撥備及變動如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初結餘	753	4,408
已確認減值虧損	575	221
撇銷無法收回之金額	(164)	(2,495)
年內收回之金額	-	(1,543)
匯兌調整	76	162
年終結餘	1,240	753



綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

25. 應收母公司實體款項

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
應收最終控股公司款項		
免息	-	76,790
按年利率0.5厘計息	-	479,152
	-	555,942
應收同系附屬公司款項		
免息	-	545
	-	556,487

應收最終控股公司及同系附屬公司款項為無抵押及須應要求償還。於本年度，該等金額連同應付同系附屬公司款項已轉讓予直屬控股公司。

26. 應收一間關連公司款項

年內，該金額為無抵押、免息及須應要求償還。

27. 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。

28. 衍生金融工具

賬面值相當於本集團訂立之利率上限及利率掉期合約之公平值，訂立利率掉期合約之目的為減低於報告期間結算日之尚未償還銀行借貸之利率波動風險。該等衍生工具並無根據對沖會計處理入賬。

衍生金融工具就財務報告目的分析如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
流動資產	377	1,678
流動負債	(680)	-
	(303)	1,678

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度



28. 衍生金融工具(續)

利率上限及利率掉期合約之主要條款載列如下。

- (a) 名義款額： 合共1,900,000,000港元
到期日： 二零一三年九月，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連同預付款項19,949,000港元
合約日期： 二零零八年九月二十五日
生效日期： 二零零八年九月二十五日
- (b) 名義款額： 10,000,000新加坡元(「新加坡元」)
到期日： 二零一三年十二月
應付利息： 支付固定利率1.46厘及按新加坡元掉期拆放利率收取三個月利息
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

29. 應付賬款及應計費用

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款	37,869	24,393
建築成本及應付保固金	62,217	19,452
預訂按金及預先收取墊款	16,471	18,803
其他應付款項及應計費用	63,105	60,910
	179,662	123,558

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
零至60日	28,972	14,170
61至90日	6,983	8,795
超過90日	1,914	1,428
	37,869	24,393



綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

30. 應付母公司實體款項

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
應付同系附屬公司之無抵押款項		
免息	-	2,008,730
按年利率0.5厘計息	-	350,380
	-	2,359,110
應付最終控股公司之無抵押款項	-	57,189
	-	2,416,299

於二零一零年三月三十一日償還應付母公司實體款項合共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，餘下部分須應要求償還。

年內，此等金額連同該等應收最終控股公司及同系附屬公司款項已轉讓予直屬控股公司，其中1,859,812,000港元因發行普通股而撥充資本，詳情於附註33(c)披露。

31. 有抵押銀行借貸

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
銀行貸款	3,588,243	3,569,012
減：首次認購費	(26,573)	(35,329)
	3,561,670	3,533,683
就報告目的之分析如下		
流動負債	464,136	528,629
非流動負債	3,097,534	3,005,054
	3,561,670	3,533,683
貸款須於下列期間償還：		
應要求或一年以內	464,136	528,629
一年以上但不超過兩年	253,356	163,496
兩年以上但不超過五年	2,620,867	2,519,243
五年以上	249,884	357,644
	3,588,243	3,569,012

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

31. 有抵押銀行借貸(續)

實際年利率介乎0.93厘至7.92厘(二零一零年：1.01厘至7.13厘)。銀行貸款按當前市場利率如下計息。

計值貨幣	利率	二零一一年	二零一零年
		三月三十一日	三月三十一日
		千港元	千港元
港元	香港銀行同業拆息加0.85厘至香港銀行同業拆息加1.5厘(二零一零年：香港銀行同業拆息加0.89厘至香港銀行同業拆息加1.5厘)	2,542,655	2,552,171
人民幣(「人民幣」)	1年中國人民銀行基準利率上浮10%至1至3年中國人民銀行基準利率上浮20%(二零一零年：1年期中國人民銀行基準利率上浮10%至1至3年期中國人民銀行基準利率上浮20%)	424,518	410,745
新加坡元	新加坡元掉期拆息加1.85厘(二零一零年：新加坡元掉期拆息加1.85厘)	269,430	271,995
馬來西亞零吉(「馬幣」)	馬來西亞基本借貸利率加1.25厘至1.5厘(二零一零年：馬來西亞基本借貸利率加1.25厘至1.5厘)	325,067	298,772
		3,561,670	3,533,683

32. 遞延稅項

本集團於年內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速稅項折舊	酒店物業之公平值調整	投資物業重估	稅項虧損	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年四月一日	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	41,790	41,108	6,956	(11,660)	78,194
自損益扣除(入賬)	5,736	(977)	653	162	5,574
自物業重估儲備扣除	-	-	794	-	794
於二零一一年三月三十一日	47,526	40,131	8,403	(11,498)	84,562

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

32. 遞延稅項(續)

於二零一一年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為649,114,000港元(二零一零年：684,620,000港元)，可用以抵銷日後溢利。就該等稅項虧損69,685,000港元(二零一零年：70,667,000港元)確認之遞延稅項資產為11,498,000港元(二零一零年：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579,429,000港元(二零一零年：613,953,000港元)確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於二零一一年三月三十一日，本集團就物業、廠房及設備加速折舊之可扣減暫時差異為261,740,000港元(二零一零年：263,679,000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. 股本

	千港元
法定：	
5,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股	500,000
已發行及繳足：	
2,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股	200,000

於年初，本公司之法定股本為390,000港元分為50,000股每股面值1美元之普通股，連同1股按面值發行及繳足之股份。年內，股本變動如下：

- (a) 根據本公司股東於二零一零年九月十日通過之決議案，於二零一零年十月十一日，本公司透過增設5,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股增加法定股本。
- (b) 於二零一零年十月十一日，本公司已按面值購回1股面值1美元之已發行股份，而未發行股份已予註銷。
- (c) 於二零一零年十月十一日，應付母公司實體款項1,859,812,000港元透過按每股1.075港元之價格發行1,730,000,000股每股面值0.1港元之普通股撥充資本。
- (d) 於二零一零年十月十一日，根據首次公開發售本公司股份，按每股2.2港元之價格發行270,000,000股每股面值0.1港元之普通股，總代價為594,000,000港元。

年內，所有已發行股份在所有方面享有同等權益。

於二零一零年三月三十一日之資本相當於本公司及合併實體之繳足股本總和。

除上文披露者外，年內，本公司及任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度



34. 出售一間附屬公司

於二零一一年三月三十一日，本集團已完成向一名獨立第三方出售其於卓雄國際有限公司（「卓雄」）之全部權益，代價為290,000,000港元。卓雄為一間名為「尚園」之酒店之擁有人，該酒店於二零一一年四月出售後開業。

以下為失去控制權後就卓雄之資產及負債進行之分析：

	千港元
物業、廠房及設備	213,026
按金及預付款項	2,090
銀行結餘及現金	171
應付賬款及應計費用	(7,457)
所出售資產淨值	207,830
出售收益：	
扣除開支後之代價	289,215
所出售資產淨值	(207,830)
出售收益	81,385
出售所產生現金流入淨額	
已收代價	289,215
所出售銀行結餘及現金	(171)
	289,044

35. 非現金交易

誠如附註33(c)所披露，透過將應付母公司實體之款項1,859,812,000港元撥充資本，按每股1.075港元之價格發行1,730,000,000股每股面值0.1港元之股份。

36. 資產抵押

於報告期間結算日之未償還銀行貸款賬面總值為3,588,243,000港元（二零一零年：3,569,012,000港元），分別以賬面總值5,276,235,000港元（二零一零年：4,979,002,000港元）之本集團物業（於物業、廠房及設備、投資物業、預付租賃款項及待售物業項下呈列）之固定抵押以及176,458,000港元（二零一零年：4,647,000港元）之已抵押銀行存款，連同若干附屬公司之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押。

37. 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14,356,000港元之訴訟，而該承建商就有關索償向該附屬公司提出25,841,000港元之反索償。本公司律師認為，該訴訟有望勝訴，因此，並無就潛在法律責任於綜合財務報表作出撥備。



綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

38. 資本承擔

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收購、開發及翻新酒店物業以及其他物業、廠房及設備之資本開支：		
— 已訂約但未於財務報表中撥備	595,557	315,527
— 已批准但未訂約	28,177	271,948

39. 經營租約安排

本集團作為出租人

於各報告期間結算日，本集團已與租戶訂立於下列期間到期之未來最低租金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一年內	33,796	28,757
於第二至第五年(首尾兩年包括在內)	100,657	81,064
於五年後	109,335	120,569
	243,788	230,390

租約為經議定，租金已固定，租期介乎一年至二十年。

本集團作為承租人

於各報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約於下列期間到期支付之未來最低租金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一年內	1,413	360
於第二至第五年(首尾兩年包括在內)	42	270
	1,455	630

計入與一間同系附屬公司訂立之一年內到期經營租約之承擔金額為360,000港元。租約為經議定，租金已固定，租期介乎一年至三年。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度



40. 退休福利計劃

根據強制性公積金管理局之規則及規例，本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本集團之資產分開持有，並存放於由信託人管理之基金。供款按參與僱員於本集團之相關收入特定百分比計算，並於根據強積金計劃之規則於到期應付時在損益中扣除。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就僱員薪金之特定百分比供款。本集團就此退休福利計劃之唯一責任為作出規定供款。

本集團為馬來西亞合資格僱員向僱員公積金作出界定供款，據此，本集團按規定根據界定供款計劃向其他實體作出固定供款。本集團並無法定或推定責任就基金資產之任何虧絀作出額外供款，以足夠支付所有僱員向本集團提供服務所獲福利。

本集團向新加坡中央公積金作出界定供款，本集團於計劃項下之責任與界定供款退休福利計劃所產生者相同。

年內，於損益扣除之退休福利開支總額為數14,234,000港元（二零一零年：9,869,000港元）。

41. 購股權計劃

(a) 本公司之購股權計劃

本公司根據二零一零年九月十日通過之一項決議案採納購股權計劃（「購股權計劃」），旨在獎賞本公司或其任何附屬公司及母公司實體之董事及僱員，以及將會或曾經對本公司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。

未經本公司股東事先批准，(i)根據購股權計劃將予發行之股份總數，不得超過本公司於二零一零年十月十一日之已發行股份10%；(ii)於任何一年已經及可能向任何個別人士授出購股權項下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%。

所授出購股權將於支付每份購股權1港元後歸屬。購股權可於獲接納日期起計十年期間內隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得低於下列之較高者：(i)授出日期本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值。



綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司之購股權計劃(續)

於二零一一年三月三十一日，根據購股權計劃尚有29,699,990份購股權未行使，倘獲悉數行使，相當於本公司經擴大股本1.46%。

於二零一零年十月十一日按初步行使價每股2.20港元授出之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第一批	11.10.2010至10.10.2011	11.10.2011至10.10.2014	2.20
第二批	11.10.2010至10.10.2012	11.10.2012至10.10.2015	2.20
第三批	11.10.2010至10.10.2013	11.10.2013至10.10.2016	2.20
第四批	11.10.2010至10.10.2014	11.10.2014至10.10.2017	2.20
第五批	11.10.2010至10.10.2015	11.10.2015至10.10.2018	2.20

年內，購股權之變動如下：

承授人	購股權類別	年內授出	年內失效	於二零一一年
				三月三十一日
董事				
莫貴標先生	第一批	709,090	—	709,090
	第二批	709,090	—	709,090
	第三批	709,090	—	709,090
	第四批	709,090	—	709,090
	第五批	709,094	—	709,094
		3,545,454	—	3,545,454
朱志成先生	第一批	1,056,818	—	1,056,818
	第二批	1,056,818	—	1,056,818
	第三批	1,409,091	—	1,409,091
		3,522,727	—	3,522,727
賴偉強先生	第一批	318,181	—	318,181
	第二批	318,181	—	318,181
	第三批	318,181	—	318,181
	第四批	318,181	—	318,181
	第五批	318,185	—	318,185
		1,590,909	—	1,590,909
邱詠筠女士	第一批	454,545	—	454,545
	第二批	454,545	—	454,545
	第三批	454,545	—	454,545
	第四批	454,545	—	454,545
	第五批	454,547	—	454,547
		2,272,727	—	2,272,727

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度



41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司之購股權計劃(續)

承授人	購股權類別	年內授出	年內失效	於二零一一年
				三月三十一日
孔祥達先生	第一批	567,272	—	567,272
	第二批	567,272	—	567,272
	第三批	567,272	—	567,272
	第四批	567,272	—	567,272
	第五批	567,275	—	567,275
		2,836,363	—	2,836,363
陳志興先生	第一批	709,090	—	709,090
	第二批	709,090	—	709,090
	第三批	709,090	—	709,090
	第四批	709,090	—	709,090
	第五批	709,094	—	709,094
		3,545,454	—	3,545,454
其他僱員總計	第一批	3,011,357	(181,818)	2,829,539
	第二批	3,011,357	(181,818)	2,829,539
	第三批	3,363,630	(181,818)	3,181,812
	第四批	1,954,539	(181,818)	1,772,721
	第五批	1,954,563	(181,818)	1,772,745
		13,295,446	(909,090)	12,386,356
		30,609,080	(909,090)	29,699,990

使用二項式模式釐定之購股權於授出日期之公平值約18,001,000港元。年內，本集團就本公司授出之購股權確認總開支約3,299,000港元。

用於計算購股權公平值之變數及假設乃基於管理層之最佳估計釐定。購股權之價值因多項主觀假設之不同變數而產生變化。所採納變數之任何變動對估計購股權公平值可能具有重大影響。

於授出日期輸入模式之主要數據如下：

於授出日期之股價	1.88港元
行使價	2.20港元
預計波幅	41%至43%
預計年期	5年
無風險利率	0.886厘至1.739厘
股息率	1.5%
觸發價倍數	2.75倍

無風險利率乃參考香港外匯基金債券於授出日期之收益作出。本公司股票之波幅乃參考與本公司業務相似之公司之股價波幅釐定，並假設於整個購股權年期不變。



綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

41. 購股權計劃(續)

(b) FECIL購股權計劃

FECIL根據於二零零二年八月二十八日通過之一項決議案採納FECIL購股權計劃(「FECIL購股權計劃」)，旨在鼓勵及獎賞FECIL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FECIL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FECIL購股權計劃，FECIL董事會可向合資格僱員(包括FECIL及其附屬公司之董事)授出購股權以認購FECIL股份。

未經FECIL股東事先批准，(i)根據FECIL購股權計劃將予發行之股份總數，不得超過FECIL當時已發行股份10%；(ii)於任何一年已經及可能向任何個別人士授出購股權項下已發行及將予發行之股份數目，不得超過FECIL當時已發行股份之1%。

所授出購股權將於支付1港元後歸屬。購股權可於獲接納日期起計十年期間內隨時行使。行使價由FECIL董事釐定，惟不得低於下列之較高者：(i)授出日期FECIL股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價；及(iii)FECIL股份面值。

於二零零四年十月二十一日及二零零九年五月八日分別按初步行使價每股2.075港元及每股1.500港元授出之購股權詳情如下：

於二零零四年十月二十一日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第三批	21.10.2004至31.12.2006	1.1.2007至31.12.2014	2.075
第四批	21.10.2004至31.12.2007	1.1.2008至31.12.2014	2.075
第五批	21.10.2004至31.12.2008	1.1.2009至31.12.2014	2.075

於二零零九年五月八日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第一批	8.5.2009至15.9.2009	16.09.2009至15.09.2019	1.500
第二批	8.5.2009至15.9.2010	16.09.2010至15.09.2019	1.500
第三批	8.5.2009至15.9.2011	16.09.2011至15.09.2019	1.500
第四批	8.5.2009至15.9.2012	16.09.2012至15.09.2019	1.500

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

41. 購股權計劃(續)

(b) FECIL購股權計劃(續)

年內，FECIL購股權計劃之變動如下：

承授人	授出日期	購股權類別	於 二零零九年		於 二零一零年		於 二零一一年	
			四月一日	年內授出	年內失效	三月三十一日	年內失效	三月三十一日
莫貴標先生	21.10.2004	第三批	1,200,000	-	-	1,200,000	-	1,200,000
		第四批	1,800,000	-	-	1,800,000	-	1,800,000
		第五批	2,000,000	-	-	2,000,000	-	2,000,000
			5,000,000	-	-	5,000,000	-	5,000,000
賴偉強先生	21.10.2004	第三批	300,000	-	-	300,000	-	300,000
		第四批	475,000	-	-	475,000	-	475,000
		第五批	525,000	-	-	525,000	-	525,000
			1,300,000	-	-	1,300,000	-	1,300,000
孔祥達先生	8.5.2009	第一批	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
		第二批	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
		第三批	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
		第四批	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000
		-	7,400,000	-	7,400,000	-	7,400,000	
陳志興先生	21.10.2004	第三批	500,000	-	-	500,000	-	500,000
		第四批	1,800,000	-	-	1,800,000	-	1,800,000
		第五批	2,000,000	-	-	2,000,000	-	2,000,000
			4,300,000	-	-	4,300,000	-	4,300,000
其他僱員總數	21.10.2004	第三批	300,000	-	-	300,000	-	300,000
		第四批	675,000	-	-	675,000	-	675,000
		第五批	925,000	-	-	925,000	-	925,000
			1,900,000	-	-	1,900,000	-	1,900,000
		12,500,000	7,400,000	-	19,900,000	-	19,900,000	
加權平均行使價		2.075	1.500	-	1.861	-	1.861	
於年終可行使購股權數目							16,200,000	

董事及僱員獲授之購股權與彼等於FECIL之若干公司(包括本公司及其附屬公司)所提供服務有關。購股權之價值並未於個別公司之間作分配，此乃由於將董事及僱員之服務分配至FECIL各集團公司並不可行。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

42. 關連人士交易

根據香港會計準則第24號「關連人士披露」，本集團與董事、母公司實體及其聯營公司以及共同控制實體之交易被視為關連人士交易。年內與關連人士進行之交易如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就使用同系附屬公司之辦公室向其支付租金開支	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	-	26,429
就提供工程服務向同系附屬公司支付管理費	740	1,740
應付同系附屬公司款項之利息開支	237	1,237
自最終控股公司旗下共同控制實體使用		
本集團物業收取之租金收入	2,200	2,400
應收最終控股公司款項之利息收入	1,518	2,429

關連人士交易按本集團與有關關連公司雙互協定之條款進行。同系附屬公司提供之管理服務已於二零一零年三月三十一日終止，其他關連人士服務將於本公司股份於聯交所上市後終止。與最終控股公司之共同控制實體訂立之租賃安排已於年內終止。

此外，

- (a) FECIL已就於報告期間結算日本集團為數63,736,000港元(二零一零年：3,450,148,000港元)之尚未償還銀行借貸提供擔保。
- (b) 於報告期間結算日，一名董事已就本集團33,522,000港元(二零一零年：38,248,000港元)之尚未償還銀行貸款作出個人擔保。

於過往報告期間結算日與關連人士之結餘詳情載於綜合財務狀況表及相關附註。該等金額已於年內撥充資本或結付。

年內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19披露。

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

43. 主要附屬公司資料

於報告期間結算日，本公司之全資附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立／營運地點	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	1,000股每股面值1港元 之股份	經營中環麗栢酒店
捷彩有限公司	香港	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／ 香港	1股面值1美元之股份	經營遠東帝豪酒店
麗都大酒店有限公司	香港	10,000股每股面值1港元 之股份	經營麗都酒店
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000股每股面值 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／ 香港	1股面值1美元之股份	經營帝豪九龍酒店
駿宏有限公司	香港	10,000股每股面值1港元 之股份	經營香港麗悅酒店
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1股面值1港元之股份	貸款融資
Kosmopolito Hotels International (Singapore) Pte. Limited	新加坡	1股面值1新加坡元 之股份	酒店管理及顧問服務
Kosmopolito Hotels International Services Limited	香港	2股每股面值1港元之股份	酒店管理
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	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	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	1,000股每股面值1港元 之股份	經營中環麗栢酒店

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

43. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行及繳足 普通股/註冊資本*	主要業務
間接附屬公司:			
錦秋(上海)置業發展有限公司*	中華人民共和國 (「中國」)	8,800,000美元*	酒店管理服務
嘉誼管理有限公司	香港	2股每股面值1港元之股份	酒店管理服務
遠勤發展有限公司	香港	2股每股面值1港元之股份	發展觀塘帝盛酒店
香港(特區)酒店有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之股份	發展香港帝盛酒店
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	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	1股面值1港元之股份	發展葵涌帝盛酒店
富多國際投資有限公司	香港	1股面值1港元之股份	經營酒吧
Ruby Way Limited	香港	2股每股面值1港元之股份	經營旺角麗悅酒店
Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd.	馬來西亞	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	250,000股每股面值 馬幣1元之股份	經營Dorsett Johor Hotel
Tang Suite Pte. Ltd.	新加坡	1股面值1新加坡元之股份	發展住宅物業
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股每股面值 馬幣1元之股份	經營Maytower Hotel
武漢遠東帝豪酒店管理 有限公司*	中國	29,800,000美元*	經營武漢麗悅酒店

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

43. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行及繳足 普通股本/註冊資本*	主要業務
間接附屬公司:(續)			
武漢港澳中心物業管理有限公司#	中國	人民幣500,000元*	物業管理服務
遠東帝豪酒店管理(成都) 有限公司*	中國	38,000,000美元*	發展成都市中心麗悅酒店
麗悅酒店管理(上海)有限公司#	中國	人民幣500,000元*	酒店物業管理
* 外商獨資企業			
# 全內資企業			

上表列出董事認為對本集團業績或資產具主要影響之本集團附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司詳情會令資料過於冗長。

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)
香港			
1. 灣仔皇后大道東387號 麗都酒店	內地段 1578 餘段	100%	1,093
2. 上環荷李活道263號 中環麗栢酒店	內地段 568s.A. 餘段及 內地段 8412	100%	317
3. 大角咀晏架街48號 帝豪九龍酒店 ⁽¹⁾	九龍內地段 6374	100%	357
4. 灣仔皇后大道東375號 麗悅酒店	內地段 1578s.Ass1	100%	380
5. 中環九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	內地段 8852 餘段	100%	377
6. 荃灣青山道135至143號 遠東帝豪酒店 ⁽²⁾	丈量約449地段2158	100%	632
7. 油麻地上海街268號 帝豪海景酒店 ⁽³⁾	九龍內地段 7429、 9701、9705、9727、 9769及9944、	100%	502
8. 大角咀埃華街35-43號 旺角麗悅酒店	九龍內地段 8050	100%	514
9. 香港堅尼地城爹核士街12-22號 香港帝盛酒店	內地段 905	100%	461
10. 觀塘鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店	觀塘內地段 162	100%	929
11. 葵涌青山公路659號 香港葵涌帝盛酒店	葵涌市地段 193 號	100%	2,323

附註：

- (1) 即將於二零一一年七月八日重組品牌為香港西九龍絲麗酒店。
- (2) 即將於二零一一年七月八日重組品牌為香港遠東絲麗酒店。
- (3) 即將於二零一一年七月八日重組品牌為香港海景絲麗酒店。

主要物業一覽表(續)

概約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
15,895	H	已完成	現存
4,745	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
11,141	H	發展中	二零一一年
21,694	H	發展中	二零一二年

主要物業一覽表(續)

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			
1. 四川省 成都市青羊區 西玉龍街124-177號 成都市中心麗悅酒店	不適用	100%	5,866
2. 湖北省 武漢市江岸區 江漢路118號 武漢麗悅酒店	不適用	100%	5,339
3. 上海市 浦東新區花木路796及800號 上海麗悅酒店	不適用	100%	3,990
海外			
1. 馬來西亞 吉隆坡 55100 172, Jalan Imbi 吉隆坡Dorsett Regency Hotel	地段1300 Seksyen 0067 按業權持有 No. GRN 49963 Town and District of Kuala Lumpur Wilayah Persekutuan KL	100%	1,270
2. 馬來西亞 Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Grand Dorsett Subang Hotel	地段4244及4245 按業權持有 GRN 38842及38843 Mukim of Damansara District of Petaling Selangor	100%	37,782
3. 馬來西亞 462, Jalan Merdeka · 87029 Federal Territory of Labuan Grand Dorsett Labuan Hotel	Lot TL No. 207531888, Town of Labuan, Federal Territory of Labuan	100%	6,071
4. 吉隆坡 No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Maytower Hotel	地段301 Section 40 按業權持有 GRN 54118 吉隆坡市及區 Wilayah Persekutuan	100%	2,162
5. Dorsett Johor Hotel ⁽¹⁾ Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor	地段66270 按業權持有 No. GRN 358714 Mukim of Plentong District of Johor Bahru	100%	4,370
6. 新加坡 新橋路5號 新加坡新橋路帝盛酒店	地段777W及782P Town Subdivision (TS)	100%	4,650

附註：

(1) 即將於二零一一年七月八日重組品牌為Silka Johor Hotel, Malaysia。

主要物業一覽表(續)

概約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
67,617	H	發展中	二零一二年
67,307	H	已完成	現存
18,149	H	已完成	現存
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及R	發展中	二零一三年
H - 酒店	R - 住宅		

財務概要

	截至三月三十一日止年度			
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	867,100	616,253	681,905	633,635
折舊及攤銷	(98,166)	(68,325)	(65,027)	(56,290)
經營成本	(296,648)	(213,944)	(207,829)	(187,782)
管理費	-	(2,239)	(5,322)	(5,903)
毛利	472,286	331,745	403,727	383,660
其他收入	3,036	3,162	2,406	3,645
行政開支	(208,626)	(166,886)	(160,495)	(126,772)
管理費	-	(28,169)	(29,537)	(31,691)
開業前支出	(1,403)	(6,517)	(1,876)	(1,432)
其他收益及虧損	(18)	(1,104)	(25,375)	85,666
出售一間附屬公司之收益	81,385	-	-	-
上市開支	(22,506)	-	-	-
融資成本	(88,430)	(76,612)	(90,225)	(56,185)
除稅前溢利	235,724	55,619	98,625	256,891
所得稅開支	(27,320)	(9,806)	(11,948)	(30,415)
本年度溢利	208,404	45,813	86,677	226,476

	截至三月三十一日止年度			
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	235,724	55,619	98,625	256,891
利息收入	(1,725)	(2,467)	(2,258)	(2,612)
融資成本	88,430	76,612	90,225	56,185
折舊及攤銷	98,166	68,325	65,027	56,290
息稅折舊攤銷前利潤	420,595	198,089	251,619	366,754
開業前支出	1,403	6,517	1,876	1,432
管理費	-	30,408	34,859	37,594
投資物業公平值變動	(2,612)	(3,486)	6,304	(21,807)
衍生金融工具公平值變動	1,949	6,577	11,694	-
其他非經常項目 ⁽¹⁾	(58,879)	-	7,200	(66,140)
經調整息稅折舊攤銷前利潤	362,456	238,105	313,552	317,833
經調整息稅折舊攤銷前利潤率 ⁽²⁾	42%	39%	46%	50%

財務概要(續)

	於三月三十一日			
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債				
資產總值	6,892,305	6,340,759	5,288,860	3,852,279
負債總額	(3,995,571)	(6,156,754)	(5,190,060)	(3,586,445)
	2,896,734	184,005	98,800	265,834

附註：

- (1) 其他非經常項目包括上市開支及本集團銷售其於「The Mercer by Kosmopolito」酒店之權益之收益。
- (2) 經調整息稅折舊攤銷前利潤率=經調整息稅折舊攤銷前利潤／收益。

詞彙

「股東週年大會」	指	本公司將於二零一一年九月八日上午十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召開及舉行之應屆股東週年大會
「組織章程細則」	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
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載之企業管治常規守則
「公司法」	指	開曼群島公司法例第22章(一九六一年第三冊法例，經綜合及修訂)
「本公司」	指	麗悅酒店集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「卓雄」	指	卓雄國際有限公司，在香港註冊成立之有限公司，曾為本公司之全資附屬公司，並擁有及發展「The Mercer by Kosmopolito」酒店。本集團於二零一一年三月三十一日完成出售卓雄之全部權益，相關資料於本公司日期分別為二零一零年十二月一日及二零一一年三月三十一日之公佈披露
「FECIL」	指	Far East Consortium International Limited，根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市。為上市規則所定義之本公司間接控股股東以及證券及期貨條例第XV部所定義之本公司主要股東
「FECIL集團」或「母公司實體」	指	FECIL及其附屬公司(集團除外)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區

詞彙(續)

「首次公開發售」	指	股份根據售股章程所述條款及條件進行之首次公開發售
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	二零一零年十月十一日，即股份首次於聯交所主板開始買賣之日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準規則」	指	上市規則附錄十載列之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》
「許可綜合發展」	指	(i)於馬來西亞Plaza Damas 3及Cheras Central發展之任何酒店，現由丹斯里拿督邱達昌之一名聯繫人士Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.發展；及(ii)包括住宅及商業發展之綜合發展項目，並無加入酒店發展作為其發展計劃一部分
「中國」	指	中華人民共和國，就本年報而言及除另有註明者外，本年報有關中國之提述不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區
「過往年度」或「二零一零年財政年度」	指	本公司之財政年度，由二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日
「售股章程」	指	由本公司刊發，日期為二零一零年九月二十八日之售股章程
「受限制活動」	指	酒店投資、營運、管理及發展(任何許可綜合發展除外)
「平均每間客房收入」	指	平均每間客房收入，酒店於特定期間之客房收入(包括相關服務收費)除有關酒店於同一期間之總可出租客房晚數
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「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0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「本年度」或「二零一一年財政年度」	指	本公司財政年度，由二零一零年四月一日至二零一一年三月三十一日
「%」	指	百分比。

<http://www.kosmohotels.com>

