



# 遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

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：035

# 2013 ANNUAL REPORT

年報



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

(主席兼行政總裁)

孔祥達，B. ENG., ACA

陳志興

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS，B. ENG. (CIVIL)

### 非執行董事

邱達強

### 獨立非執行董事

陳國偉

王敏剛，太平紳士

林廣兆

### 審核委員會

陳國偉(主席)

王敏剛

林廣兆

### 提名委員會

邱達昌(主席)

陳國偉

王敏剛

林廣兆

### 薪酬委員會

陳國偉(主席)

邱達昌

王敏剛

### 執行委員會

邱達昌

孔祥達

陳志興

邱達成

Craig Grenfell WILLIAMS

張偉雄

### 董事總經理

孔祥達

### 首席營運總裁

陳志興

## 首席財務總監兼公司秘書

張偉雄

## 授權代表

邱達昌

張偉雄

## 法律顧問

胡關李羅律師行

禮德齊伯禮律師行

Maples and Calder

HWL Ebsworth Lawyers

羅文錦律師樓

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

## 主要來往銀行

香港

國泰世華銀行

中信銀行(國際)有限公司

創興銀行有限公司

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

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

永亨銀行有限公司

## 馬來西亞

AmBank (M) Berhad

OCBC Bank (Malaysia) Berhad

Public Bank Berhad

## 新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

## 澳洲

Australia and New Zealand Banking Group Limited

Commonwealth Bank of Australia Limited

Westpac Banking Corporation

## 中國內地

中國農業銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

星展銀行(中國)有限公司

滙豐銀行(中國)有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

上海農村商業銀行股份有限公司

永亨銀行(中國)有限公司

## 註冊地點

開曼群島

## 註冊辦事處

P.O. Box 1043, Ground Floor,

Caledonian House, Mary Street,

George Town,

Grand Cayman, Cayman Islands,

British West Indies

## 主要辦事處

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

## 股份登記處

卓佳標準有限公司

香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

## 上市資料

普通股(編號: 035)

2015年到期之可換股債券

(編號: 4317)

5.875% 2016年到期之人民幣債券

(編號: 85915)

香港聯合交易所有限公司

## 網址

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



# 目錄

4	主席兼行政總裁報告書
8	董事總經理報告書
14	董事及高級管理層簡介
17	五年財務概要
19	管理層討論與分析
33	董事會報告
49	企業管治報告書
58	獨立核數師報告書
59	綜合收益表
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
65	綜合現金流量表
67	綜合財務報表附註
148	集團所擁有之主要物業一覽表
166	字彙



# 主席兼行政 總裁報告書

Midtown at Upper West Side · 墨爾本







本人於二零零零年重返本公司管理層後，遠東發展有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）今年之發展令人十分振奮。本集團不僅錄得創紀錄之收入及淨利潤，更在業務發展上誇步向前。

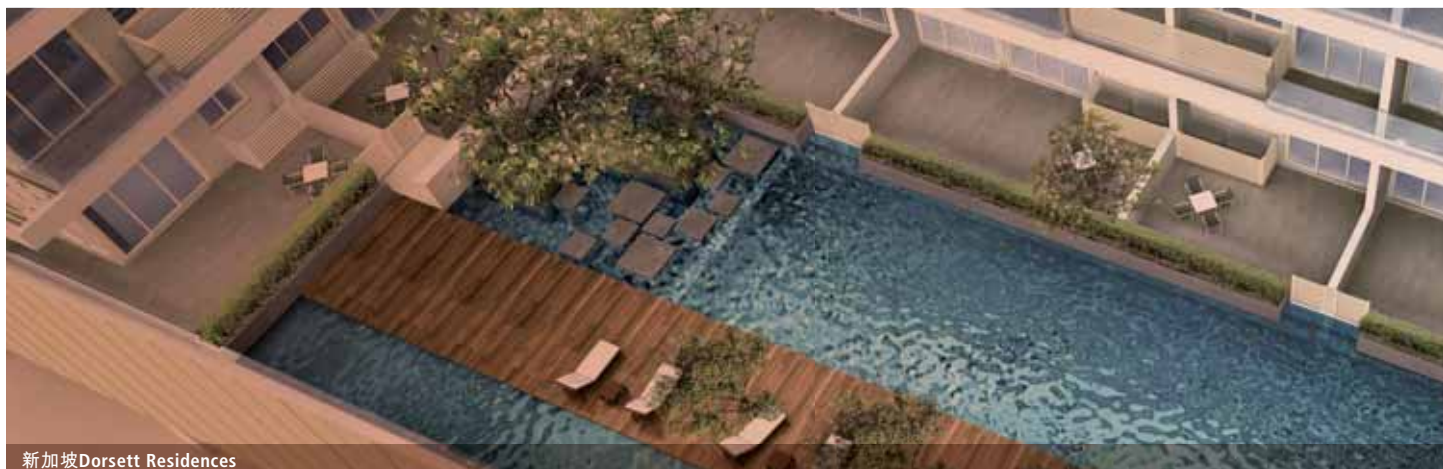
自從本人重返，本集團於香港及亞太地區擴大酒店業務方面，取得卓越成就，而資產淨值基礎每年均有大幅增長。隨著帝盛酒店集團有限公司（「帝盛」）之酒店業務於二零一零年分拆上市之後，酒店分部業務持續增長。今日，本人相信帝盛憑藉其專責的管理團隊及優良的發展業務紀錄，未來之業務定能保持健康平穩地增長。

由於酒店業務有所增長，本集團擁有之淨資產及經常性收入來源均有所增加。然而，由於酒店業務本身的性質，資產銷售額較低。幾年前，本集團開始擴大採用「建成即售」模式的物業發展部門，為本集團重新定位。

基於亞洲區內年輕家庭數目日增，本集團將發揮酒店發展的經驗，專注於興建首次置業者能負擔的小型、設計精緻之一房或兩房單位。本集團的資產組合遍佈亞洲不同地區，包括香港、中國、馬來西亞及澳洲，以充分利用不同區域之不同經濟週期。此部署需要管理團隊勞心勞力，以確保本集團能作好充分準備，把握機會，推動未來收入的持續及平衡發展並同時優化增長。為減低發展風險，本集團盡可能預售本集團之項目。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團開始取得成果。本集團錄得強勁增長而經營業務亦產生大量之現金流入，使本集團能夠繼續投資於集團本身發展，以及增加股息以回饋本集團股東。本集團於年內在香港及澳洲作出多項增值收購，有關收購將在未來數年帶來主要貢獻。

## 主席兼行政總裁報告書(續)



新加坡Dorsett Residences



晉領示範單位, 香港



中國之中產階層人口於過去十年顯著增長，並預計未來十年將有大幅增長。香港作為中國外訪旅客之主要目的地將繼續受惠。本人較以往任何時間更深信本集團持續專注於三至四星級酒店分部實屬正確。本集團將繼續採取「華人足跡」策略，專注於中國外訪旅客。本集團洞悉酒店房間供應上升，將有機會帶來更大競爭，故將繼續保持警惕並作出選擇性投資。於中國大陸，本集團將僅集中於具策略價值的戰略性城市收購經營不善的酒店資產。

本集團優勢之一為擁有具豐富酒店開發經驗之團隊。透過在設計及開發酒店之多年經驗，本集團經已累積大量寶貴知識。本集團現在能夠以相較其他酒店運營商更具競爭力之成本提供高品質酒店產品。本集團亦於酒店組合累積巨額重估盈餘。因此，本人相信本集團承受經濟衰退之能力會比其他經營者優勝。

中國大陸已是全球經濟增長之一個主要引擎，現時正進行整合，政府正執行多項政策解決各種失衡問題。儘管經濟增長會因此在短期內放緩，本人深信為實現國家可持續長期增長，政府之行動是不可避免的。香港房地產市場無可避免地受到近期政府緊縮措施影響。儘管市場若干部分受到影響，本人相信每單位價格低於港幣8百萬元之住宅單位在市場仍有強大需求。以本集團目前充裕的流動資金，本人相信本集團可以受惠於政府在未來兩至三年內增加的土地供應。本集團將會積極競投新土地，惟將維持保守定價。本集團將在香港積極捕捉發展機遇並增加本集團現有的發展項目。

## 主席兼行政總裁報告書(續)



本人相信本集團於澳洲、新加坡及馬來西亞(本集團現時在當地持有項目)的可負擔高層住宅產品之需求將保持穩健。本集團之預售策略有助大幅降低發展風險，而本集團將繼續採取審慎態度。

儘管中期前景仍然充滿挑戰，本人深信本集團可以在互相支持及有著共同長遠目標之企業文化下應對該等挑戰。

總括而言，本人對本集團長期前景仍然樂觀及本人相信本集團在建立堅實基礎上取得良好進展，可為本集團股東帶來令人滿意的長期回報。本集團將繼續擴大生產力及擴充管理團隊，以維持本集團之成長。

儘管本集團非常注重業務增長，但亦不會忽視企業社會責任。本人欣然宣佈帝盛之員工應急基金及為員工子女而設之帝盛獎學金計劃已於年內通過成立。

本集團之良好業績反映高級管理人員以至各部門團隊成員之質素及努力。本人謹代表董事會感謝所有員工努力不懈為本集團作出貢獻及承擔。



**邱達昌**

主席及行政總裁



# 董事總經理 報告書





截至二零一三年三月三十一日止財政年度(「二零一三年財政年度」)為遠東發展有限公司及其附屬公司發展重大並具意義之一年。在物業發展及酒店部之銷售收入及淨利潤皆出現大幅增長並取得了良好進展。

在綜合基礎上，本集團二零一三年財政年度之營業收入及淨利潤分別達到約港幣37億元及港幣903,000,000元，即較上一財政年度分別出現了111.9%及101.5%之增幅。本集團欣然看見公司於二零一三年財政年度再創佳績。

於二零一二年七月二十五日，本公司以每股港幣1.23元完成回購230,000,000股本公司普通股股份(「股份」)(即佔回購前已發行股本之11.7%)，創造了每股資產淨值之顯著提高。計入對帝盛集團旗下酒店組合賬面值約港幣95億元之重估盈餘調整(並無記錄於本公司之綜合財務狀況報表)後，每股資產淨值由二零一二年三月三十一日之港幣6.70元增加26.1%至二零一三年三月三十一日之港幣8.45元。

每股盈利達至港幣0.50元(較上一財政年度上升117.4%)及建議派發末期股息每股港幣0.11元(較去年同期上升120%)。計入中期股息，全年股息總額將達至每股港幣0.13元(二零一二年：港幣0.06元)。

### 物業發展部

二零一三年財政年度內，本集團繼續努力建立其發展組合及補充其土地儲備。於二零一二年十一月，本公司收購一幅位於九龍黃大仙住宅重建地盤的90%業權。共約91,000平方呎(「平方呎」)之建築面積(「建築面積」)將會加入本集團在香港的發展項目組合。本集團現擁有該地盤94%以上的業權，現正進行收購餘下份數。



## 董事總經理報告書(續)



最近，本公司於二零一三年四月以約10,000,000澳元收購位於澳洲墨爾本Lonsdale Street 605-611號並毗鄰本公司現有Upper West Side發展項目之一幅土地。本集團擬為整體發展增建另一幢住宅樓宇。該樓宇將為現時之Upper West Side項目創造協同效應並有利於整體發展。此外，本集團亦於二零一三年六月訂立一份合約收購一幅位於Upper West Side發展項目對面佔地面積約1.176公頃之土地。目前，該幅土地取得之規劃許可證可作住宅發展用途之建築面積約2,200,000平方呎。本集團期望收購項目可於二零一四年四月完成並令本集團發展項目組合增加20%。

年內，本集團繼續推出之多個遍佈香港、上海、新加坡及墨爾本之預售物業發展項目。於二零一三年三月三十一日，Upper West Side第一期項目完成後，訂約預售反應熱烈，而本集團累計已訂約預售物業總額約為港幣49億元。

現時，共有四至六個新住宅項目預期在本財政年度陸續推出。該等項目分別位於廣州、上海、香港及馬來西亞。其中，本集團已推出位於香港深水埗西洋菜北街之晉嶺(建築面積約39,000平方呎)及Upper West Side第三期「Midtown at Upper West Side」(包括282個住宅單位)。其他計劃推出之新住宅發展項目包括於廣州(花地家園)、上海(錦秋花園)、香港(西環山道)及馬來西亞(吉隆坡Jalan Imbi地段470)之項目。總計而言，本集團目前擁有12個遍佈各地之項目(約5,400,000平方呎建築面積)並正處於不同發展階段，預計將在未來三個財政年度內完成。

補充土地儲備方面，本集團將繼續於其現有發展之地點尋找新土地。

### 酒店分部

本集團透過其擁有73.25%權益之附屬公司，帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司，連同其附屬公司，稱為「帝盛集團」)在香港聯合交易所上市(股票代號：2266)，該公司於香港、馬來西亞、中國內地、英國及新加坡營運酒店。本集團不斷取得進展增加新酒店，並會將旗下酒店房間數目增加至超逾7,000間。於二零一二年八月開業之觀塘帝盛酒店已開始為帝盛集團作出良好貢獻。於二零一二年八月，位於中國內地成都之成都帝盛君豪酒店已開始試業。最近，新加坡帝盛酒店亦開始試業，而本集團預計香港荃灣絲麗



## 董事總經理報告書(續)



酒店及Dorsett Shepherds Bush, London將於本財政年度內開業。地盤收購方面，本集團於二零一二年四月完成收購香港葵涌之橙色空間工業大廈。於二零一二年十月，本集團完成收購倫敦(Aldgate)之另一酒店項目，令現有倫敦Shepherds Bush之組合多增一間。

本集團繼續顯示其有能力循環利用已投放於酒店發展之資金。於二零一二年財政年度出售中環麗柏酒店及於二零一一年財政年度出售之尚園酒店後，帝盛集團於二零一二年九月出售一間持有香港帝盛酒店之附屬公司，而未計少數股東權益前之出售收益確認約為港幣458,000,000元。

酒店部門之營運表現繼續於二零一三年財政年度錄得穩定增長。於二零一三年財政年度，來自酒店業務之收入總額約為港幣1,153,000,000元(即較上一財政年度增加5.2%)。淨利潤約為港幣647,000,000元，較去年增長7.0%。

帝盛約64.6%的收入來自香港，實得益於近年來自中國內地遊客人數的增加。本集團預計香港將繼續提供重大貢獻，而海外及中國內地業務將隨著新酒店投入營運而增長。

透過帝盛，本集團之68套位於新加坡名為Dorsett Residences的服務式公寓(其為帝盛酒店整體發展之住宅部份)接近完成。本集團預計於二零一四年財政年度入賬。

緊接於二零一三年四月成功完成人民幣850,000,000元之5年期債券發行，帝盛處於良好財務狀況可於其發展項目添加新房間量。其正在積極尋找新機遇並以選擇性及審慎的方式開發新項目。帝盛預計將繼續為本集團業績的重要貢獻者。



上海錦秋花園，上海



Dorsett Shepherds Bush，倫敦

## 董事總經理報告書(續)



### 停車場分部

停車場部繼續為本集團提供穩定貢獻而其二零一三年財政年度收入達至約港幣567,000,000元，較去年上升5.6%。截至二零一三年財政年度年底，本集團管理多於270個停車場，該停車場管理組合包括約50,000個車位，主要位於馬來西亞、澳洲及新西蘭。於二零一三年財政年度，本集團管理組合新增25個停車場，共計900個車位。

於二零一二年五月三十日，本集團從少數股東收購Care Park Group Pty. Ltd. (「Care Park」)已發行股本總額的2.3%。交易後，本集團於Care Park的股權增至76.05%。

隨著管理之車位數目穩步增長，停車場業務有望繼續向本集團提供穩定收入及現金流。本集團將繼續尋找收購機會及擴大第三方管理業務，並於澳洲及新西蘭發展其「Care Park」品牌。

### 物業投資

本集團之投資物業組合主要包括位於上海、香港及新加坡之零售及辦公室樓宇。於二零一三年財政年度，本集團之物業投資租金收入達至約港幣62,000,000元。此分部多年來一直為本集團提供穩定的經常性收入來源。

本集團不斷精簡其投資物業組合以專注於更大資產及出售非核心資產。於二零一二年五月，本集團出售一項由新加坡Parkway Centre 51個分層單位組成之投資物業，並為本集團之未來擴張提供額外資金。最近，本集團接納新加坡政府強制收購本集團於新加坡Pearl Centre之權益之補償建議，其補償款項合共約89,000,000坡元。本集團預期就出售錄得本公司股東於交易應佔收益約33,000,000坡元(相當於約港幣206,000,000元)。是次出售將為本集團提供額外現金流量，令其可重新調配資源於其他增值投資機會。正如本集團打造Upper West Side，其零售單位將被租出。本集團擬保留Upper West Side之零售部分作收入用途，並重新分類單位為投資物業。本集團之投資物業組合將繼續為本集團提供經常性現金流之穩定收入來源。



## 董事總經理報告書(續)

### 財務管理、財務資源及資本架構

於二零一三年三月四日，本公司首次發行債券，並籌得人民幣10億元資金。帝盛緊隨於二零一三年四月三日發行籌集人民幣850,000,000元之5年期債券。透過此等成功發行之債券，本集團確立了在國際債務資本市場之信用規模，並獲得了良好的市場認可。

目前，本集團流動資金十分充裕。加上完成各個地區住宅發展項目所產生之額外現金流量，本集團用作收購之資金將更雄厚。

本集團之資本架構上，本集團將努力尋求建立銀行債務、債券及股票等多元化的集資渠道而同時保持健康的資產負債水平。截至二零一三年三月三十一日，債務淨額與權益比率為25.4%(調整酒店重估盈餘約港幣95億元)。

於二零一三年六月，帝盛訂立一項五年期貸款融通，為其於二零一三年九月到期之港幣17.5億元的銀團貸款再融資。再融資後，四項香港酒店資產將不受產權負擔所限。本集團將於往後之資本管理保持審慎態度。

### 展望

儘管有跡象顯示美國經濟將有所復甦，預期環球經濟仍將面臨重重挑戰。中國內地、香港及新加坡針對房地產行業採取的收緊措施，時刻牽動著整體市場情緒。然而，本集團相信，該等地區的對大眾住宅房屋市場的基本需求仍然強勁。本集團將繼續推出發展項目預售計劃以鎖定未來數年之收益。本集團亦將大力開發新項目，同時積極於亞洲尋找機遇。本集團旨在通過不斷補充我們的土地儲備而達致盈利長期穩定增長。

就酒店分部而言，香港的客房供應預期將有所上升。然而，入住率將受入境人數的持續增加而有所支持，尤以來自中國大陸為明顯，原因是國內消費者開支持續增加，而人民幣兌換其他貨幣的匯率仍保持強勢。隨著新開業酒店及新增酒店於本財政年度投入營運，本集團預期本集團酒店分部的增長主要來自新添的客房。

總括而言，本集團擁有良好的增長基礎。本人深信本集團可繼續為本集團股東帶來長遠增長。

孔祥達

董事總經理

# 董事及 高級管理層簡介

## 丹斯里拿督邱達昌，B.Sc.

(執行董事、主席兼行政總裁)

丹斯里拿督邱達昌，五十九歲，持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。丹斯里拿督邱達昌為知名商人，擁有逾三十年房地產經驗，並於酒店發展方面具備豐富的行政經驗。他於中國內地、香港、日本、馬來西亞、新加坡及澳洲等地發展事業，透過增長及收購為其成功之道。彼自一九七八年起擔任遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事總經理，並分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為本公司之副主席兼行政總裁。於二零一一年九月八日，丹斯里拿督邱達昌獲委任為本公司之主席。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。此外，彼為帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司，股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事及東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事會主席。

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

## 孔祥達先生，B. ENG., ACA

(執行董事兼董事總經理)

孔先生，四十四歲，於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零八年九月加入本集團為董事總經理，負責制定及執行集團整體業務發展策略。孔先生具備企業發展的豐富知識，並於收購合併及國際資本市場方面擁有廣泛經驗。

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

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



## 董事及高級管理層簡介(續)

### 陳志興先生

(執行董事兼首席營運總裁)

陳先生，四十九歲，於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事。彼自二零零四年三月升任為集團首席營運總裁。他主要負責香港及中國內地有關的商業管理、物業及酒店發展及投資，以及工程項目發展。彼亦領其銷售及營銷團隊以監管在香港及中國內地房地產業務之策略規劃。陳先生於一九九零年加入本公司為本集團首席會計師，並於二零零二年獲晉升為集團財務總監。一九九零年至二零零三年期間，他負責本集團之財務、司庫及會計職能，他對於香港上市公司會計及審計方面有豐富經驗。陳先生為本公司多間附屬公司的董事。彼為帝盛酒店集團有限公司(股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事及恒鼎實業國際發展有限公司(股份代號：1393)之獨立非執行董事。

加入本集團之前，他曾於國際四大會計師行擔任審計經理，擁有逾十年之審計經驗。陳先生自二零一一年二月成為香港項目管理學會之會員及自二零一三年二月成為香港董事學會之資深會員。

### 邱達成先生，B.A.

(執行董事)

邱先生，五十四歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之執行董事。彼積極參與於中國內地、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生為於倫敦證券交易所上市公司Fortune Oil PLC之非執行董事及東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事。邱先生乃丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)之弟及邱達強先生(本公司非執行董事)之兄。

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

(執行董事)

WILLIAMS先生，六十一歲，於二零零零年獲委任為本公司之執行董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務。現居於澳洲墨爾本。彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本公司之澳洲公司之前，彼曾在澳洲最大規模之物業發展集團Lend Lease Group擔任集團內所有發展公司之董事。Williams先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，為St. Kilda Road Campaign Inc.前任總裁。彼為本公司多間附屬公司之董事及東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事。

### 邱達強先生

(非執行董事)

邱先生，五十二歲，於一九八四年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事。邱先生有多年中國內地貿易、石油貿易及基建投資之豐富經驗，並積極參與香港及中國內地多項投資計劃。邱先生亦為於倫敦證券交易所上市公司Fortune Oil PLC之主要股東及副主席。彼為Harrow International School之創辦人。邱先生乃丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)及邱達成先生(本公司執行董事)之弟。

## 董事及高級管理層簡介(續)

### 陳國偉先生

#### (獨立非執行董事)

陳先生，五十四歲，於二零零五年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為香港證券專業學會會員及澳洲公認會計師公會資深會員。陳先生為High Progress Consultants Limited之董事，並擔任華人置業集團有限公司(股份代號：127)、中國興業控股有限公司(股份代號：132)、太興置業有限公司(股份代號：277)及樂聲電子有限公司(股份代號：213)之獨立非執行董事。

### 王敏剛先生，太平紳士

#### (獨立非執行董事)

王先生，六十四歲，於二零零七年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。王先生畢業於加州柏克萊大學，並取得理學士學位及於一九八八年獲頒予「香港青年工業家獎」。彼具備逾38年從事工商界及公共服務之經驗。王先生為剛毅(集團)有限公司及西北拓展有限公司之董事長。王先生為香港中旅國際投資有限公司(股份代號：308)、建業實業有限公司(股份代號：216)、旭日企業有限公司(股份代號：393)、美高梅中國控股有限公司(股份代號：2282)、新時代能源有限公司(股份代號：166)、信和酒店(集團)有限公司(股份代號：1221)及新鴻基有限公司(股份代號：86)之獨立非執行董事，王先生亦為香港小輪(集團)有限公司(股份代號：50)之非執行董事。王先生為中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會代表。

### 林廣兆先生

#### (獨立非執行董事)

林先生，七十九歲，於二零一一年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為第十屆全國人民代表大會代表。彼現為中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主席、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問及香港銀行華員會名譽會長。此外，林先生為中銀國際有限公司(前稱「中銀國際融資有限公司」)(自二零零二年七月起)、中國中信國際金融控股有限公司(自一九九六年九月起)及中信銀行國際有限公司(前稱「中信嘉華銀行有限公司」)(自二零零二年一月起)之非執行董事。彼亦為中國海外發展有限公司(股份代號：688)、閩港控股有限公司(股份代號：181)、信義玻璃控股有限公司(股份代號：868)及禹洲地產股份有限公司(股份代號：1628)之獨立非執行董事。林先生於二零零三年榮獲香港特別行政區銀紫荊勳章。彼擁有逾五十年銀行業經驗。

### 張偉雄先生

#### (首席財務總監兼公司秘書)

張先生，四十二歲，於二零一零年九月加入本公司為首席財務總監兼公司秘書。彼負責本公司所有財務事務、公司秘書之合規事務及投資者關係。彼現時亦為本公司附屬公司Care Park Group Pty. Ltd.之董事，亦為東京證券交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之審核委員會成員。

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

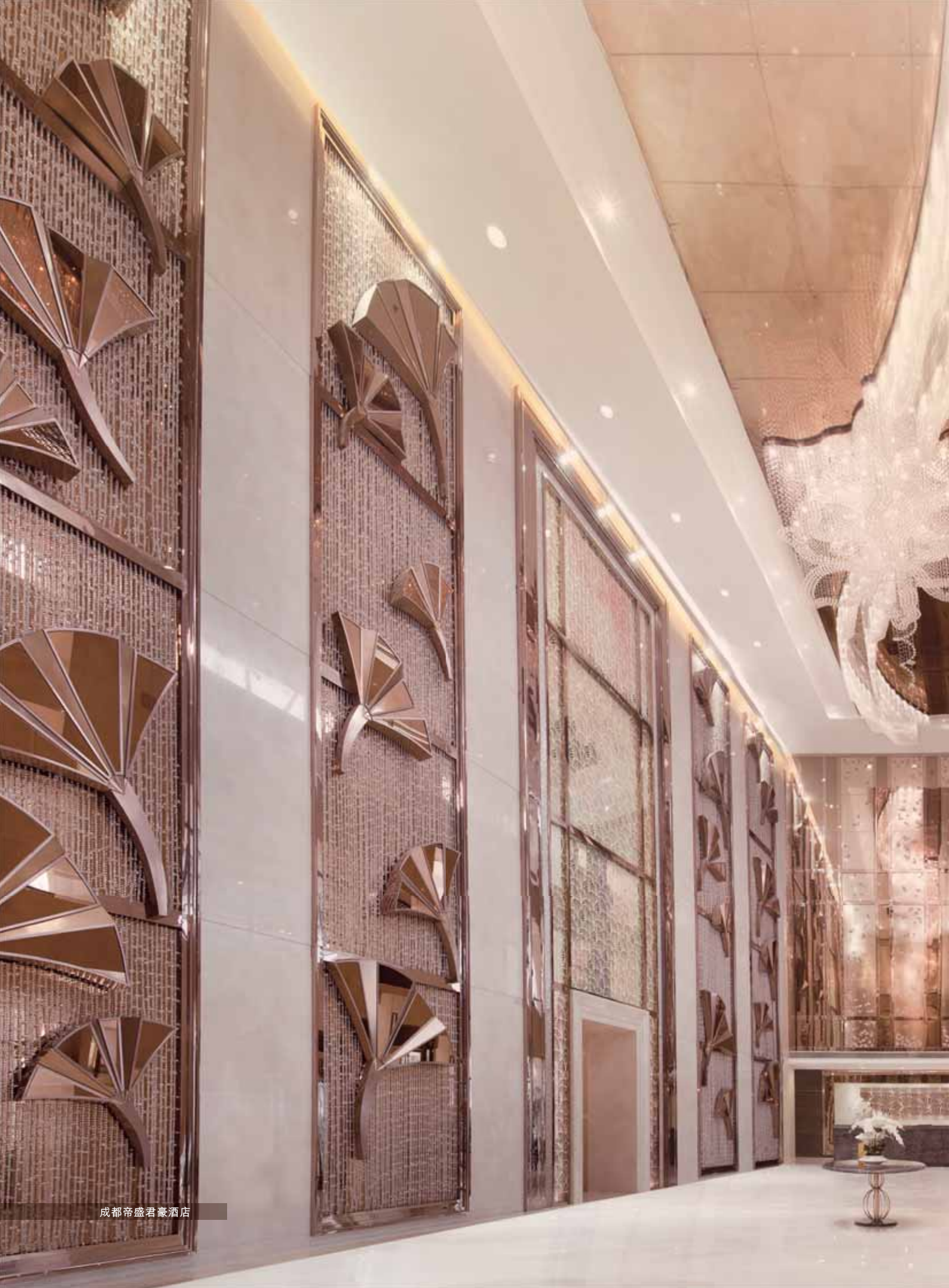
張先生於一九九二年於蘇格蘭畢業，獲頒會計學文學士學位，並於一九九五年獲英格蘭萊斯特大學(University of Leicester)頒授工商管理碩士學位及於二零零七年獲專業會計碩士學位。張先生亦為英國特許市務學會(Chartered Institute of Marketing)特許市務師(Chartered Marketer)、香港會計師公會非執業會員及澳洲註冊會計師公會(CPA Australia)合資格會計師。

# 五年 財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>業績</b>					
收益	1,732,841	2,342,235	1,654,446	1,760,951	<b>3,732,172</b>
除稅前溢利	221,947	492,856	555,029	717,656	<b>1,023,979</b>
所得稅抵免(開支)	(116,847)	(134,484)	(108,548)	(103,131)	<b>54,391</b>
年度溢利	105,100	358,372	446,481	614,525	<b>1,078,370</b>
每股盈利	5仙	18仙	21仙	23仙	<b>50仙</b>
	於三月三十一日				
	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	10,514,725	13,135,051	15,168,734	16,393,315	<b>19,418,094</b>
負債總值	(5,631,389)	(6,913,272)	(7,249,941)	(7,893,306)	<b>(10,267,634)</b>
少數股東權益	4,883,336 (30,456)	6,221,779 (95,780)	7,918,793 (892,205)	8,500,009 (1,048,389)	<b>9,150,460 (1,137,930)</b>
股東資金	4,852,880	6,125,999	7,026,588	7,451,620	<b>8,012,530</b>

附註：於二零零九/一零年前之數字已根據採納適用之香港財務報告準則重列。









# 管理層討論 與分析

# 管理層討論 與分析



## 財務摘要

- 收益增加111.9%至約港幣37億元。
- 股東應佔純利增加101.5%至約港幣903,000,000元。每股盈利增加117.4%至港幣0.50元。
- 股東應佔資產淨值由每股港幣3.80元增加至每股港幣4.53元。經調整酒店重估盈餘後，於二零一三年三月三十一日之股東應佔資產淨值為每股港幣8.45元<sup>(i)</sup>。
- 於二零一三年三月三十一日，資產負債比率淨額為25.4%<sup>(i)</sup>，而現金狀況約為港幣32億元。
- 建議派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.11元(二零一二年：每股港幣0.05元)。
- 於二零一三年三月三十一日經計及來自物業發展之巨額收益後，發展中物業已訂約預售金額約為港幣49億元。

附註：

- (i) 於二零一三年三月三十一日，酒店資產重估盈餘為約港幣9,459,000,000元，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已作出調整，以計算每股資產淨值及資產負債比率淨額。

## 財務回顧

### 1. 全年業績

本公司截至二零一三年三月三十一日止財政年度之綜合收益為約港幣3,732,000,000元，較上個財政年度增加111.9%。截至二零一三年三月三十一日止財政年度之物業發展業務之收益為約港幣1,946,000,000元，較上個財政年度大幅增加。此乃主要因為於財政年度內完成澳洲Upper West Side項目第一期及銷售餘下香港東海雅園之公寓數額增加。酒店業務及停車場業務分別貢獻收益約港幣1,153,000,000元及港幣567,000,000元，分別較上個財政年度增加5.2%及5.6%。投資物業之收益為約港幣62,000,000元，較上個財政年度減少7.1%，乃由於年內出售一幢投資樓宇。



## 管理層討論與分析(續)



本公司截至二零一三年三月三十一日止財政年度之毛利為約港幣1,027,000,000元，較上個財政年度增加21.1%。有關增加主要由於澳洲Upper West Side第一期之住宅物業銷售額增加且酒店及停車場業務持續增長所致。

截至二零一三年三月三十一日止財政年度之本公司股東(「股東」)應佔純利為約港幣903,000,000元，較上個財政年度增加101.5%。有關增加之主要原因為：(i)完成澳洲Upper West Side第一期；(ii)出售一間持有位於香港堅尼地城之香港帝盛酒店之附屬公司之收益；(iii)酒店經營業績增長；(iv)投資物業公平值收益增加；及(v)撥回土地增值稅超額撥備所致。

## 2. 流動資金及財務資源

	於二零一三年三月三十一日	
	帝盛 港幣百萬元	綜合 集團 港幣百萬元
銀行貸款、可換股債券及借貸	3,871	7,900
銀行及現金結餘	882	3,167
債務淨額	2,989	4,733
權益總額賬面值	3,786	9,150
加：酒店重估盈餘	9,459	9,459
權益總額	13,245	18,609
資產負債比率淨額(債務淨額與權益總額比例)	22.6%	25.4%

## 管理層討論與分析(續)

於二零一三年三月三十一日，本公司之綜合權益總額為約港幣9,150,000,000元，較二零一二年三月三十一日增加7.7%。帝盛錄得超過其酒店組合於二零一三年三月三十一日之賬面值之重估盈餘約港幣9,459,000,000元。有關盈餘並無於本公司綜合財務狀況表確認。經計及酒店資產重估盈餘，帝盛之資產負債比率淨額為22.6%，而本集團之資產負債比率淨額為25.4%。

於二零一三年三月四日，本公司發行二零一六年到期本金總額為人民幣10億元之三年債券，固定年利率為5.875厘。本公司訂立有關債券之人民幣兌美元之外幣掉期合約並能夠降低實際年利率至約4.67厘。是次發行之所得款淨額於扣除佣金及行政開支後為約人民幣988,000,000元(約港幣12.4億元)。本集團擬將籌得資金用作業務發展及一般公司用途。

### 3. 以每股港幣1.23元購回230,000,000股股份

於二零一二年七月，本公司完成購回本公司230,000,000股股份(佔購回前已發行股本之11.7%)且所購回股份已註銷。如下文(4)項所示，股份購回令每股資產淨值大幅改善。

### 4. 資產淨值

	於 二零一三年 三月三十一日 港幣百萬元	於 二零一二年 三月三十一日 港幣百萬元
本集團股東應佔權益	<b>8,013</b>	7,452
加：酒店重估盈餘(就少數股東權益調整)	<b>6,929</b>	5,677
資產淨值總額	<b>14,942</b>	13,129
已發行股份數目(「百萬」)	<b>1,769</b>	1,960
每股資產淨值(「資產淨值」)	<b>港幣8.45元</b>	港幣6.70元

經調整酒店資產於二零一三年三月三十一日之重估盈餘約港幣9,459,000,000元(於二零一二年三月三十一日為港幣7,750,000,000元)及少數股東權益後，於二零一三年三月三十一日之每股資產淨值約港幣8.45元，表示資產淨值於年內增加每股港幣1.75元。

## 管理層討論與分析(續)

### 5. 資本承擔

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	768,622	585,760
其他	12,180	4,421
	<b>780,802</b>	590,181
就下列項目已獲授權但未訂約之資本開支：		
開發及翻新酒店物業	27,673	319,593
其他	16,474	19,274
	<b>44,147</b>	338,867
	<b>824,949</b>	929,048

### 6. 結算日後事項

#### (i) 帝盛發行之債券

於二零一三年四月三日，帝盛發行於二零一八年到期本金總額為人民幣850,000,000元之五年債券，固定年利率為6厘。帝盛亦訂立人民幣兌美元之有關債券之外幣掉期合約，致使實際年利率降至約4.97厘。是次發行之所得款項淨額於扣除佣金及行政開支後約為人民幣840,000,000元(約港幣10.5億元)且帝盛擬將所得款項用作未來收購事項及擴充以及一般公司用途。

#### (ii) 土地收購

於二零一三年四月十五日，本集團以10,000,000澳元收購毗鄰現有Upper West Side發展並位於澳洲墨爾本Lonsdale Street 605-611號之一幅土地。地盤面積約12,000平方呎且本集團擬以現有Upper West Side發展擴大該地盤，以為整體發展增建另一幢住宅樓宇。

於二零一三年六月十四日，本集團訂立一份合約以75,000,000澳元收購一幅位於澳洲墨爾本Spencer Street 244-276的土地。該幅土地亦毗鄰Upper West Side發展項目，佔地面積約1.176公頃。目前，作住宅發展用途的該幅土地的規劃許可證之建築面積約2,200,000平方呎。本集團將審核相關計劃，且可能申請修訂目前的規劃許可證，務求優化此項投資的財務回報及策略價值。上述收購事項令本集團的發展土地儲備增加約20%。



## 管理層討論與分析(續)

### (iii) 強制收購新加坡Pearl Centre

於二零一三年四月二十四日，本集團接納新加坡政府地稅徵收官根據新加坡土地收購法就強制收購本集團於新加坡Pearl Centre之權益之補償建議。連帶特惠條款，補償款項合共約89,000,000坡元。

本集團預期就出售錄得收益約33,000,000坡元(相當於約港幣206,000,000元)。出售將為本集團帶來良機，將其一項投資物業變現，變現本集團締造之股東價值，同時減少本集團之銀行借貸總額。出售亦將為本集團提供額外現金流量，令其可重新調配資源於其他增值投資機會。

### (iv) 帝盛之新貸款融資

於二零一三年六月，帝盛訂立一項金額為港幣17.5億元之五年貸款融資，以為帝盛二零一三年九月到期之現有銀團貸款再次撥資。新貸款融資須抵押兩項香港酒店資產，於再次撥資後將令四項香港酒店資產獲解除限制並不受產權負擔所限。

## 業務概覽

### 1. 物業部

本集團之物業部業務包括物業發展及持有物業投資。

本集團之投資物業主要包括位於上海、香港及新加坡之零售及辦公室樓宇。於二零一三年三月三十一日，該等物業估值約港幣24億元。本集團截至二零一三年三月三十一日止財政年度之投資物業錄得公平值收益約港幣299,000,000元。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，投資物業之收益減少至約港幣62,000,000元，較上個財政年度減少7.1%，乃由於財政年度內出售一幢新加坡投資樓宇。

本集團於澳洲、上海、廣州、香港、吉隆坡及新加坡擁有多元化物業發展項目組合。為迎合本集團之當地發展需要，本集團已就該等地區之物業發展成立強大地方團隊。多元化物業發展項目組合使本集團善用不同地區之物業週期之優勢。有關策略致使本集團發展項目之土地成本基礎相對較低。本集團大部分物業發展項目側重於本集團可受惠於中產階級日益富裕之亞太區之大眾住宅市場。於二零一三年三月三十一日，本集團物業發展組合之建築面積達約10,000,000平方呎，足以支持本集團未來六至七年之物業發展。本集團亦積極於該等地區尋求住宅地盤以豐富其組合。

於二零一三年三月三十一日，發展中物業之累計已訂約預售總額約港幣49億元。該等發展項目預期於未來三年完成及交付。由於收益僅於物業發展之出售完成時確認，上述預售金額並未於綜合收益表中反映。

## 管理層討論與分析(續)

於二零一三年三月三十一日，物業之已訂約預售金額之明細載列如下：

發展項目	位置	已訂約預售金額 <sup>(iii)</sup> 港幣百萬元
Upper West Side第一期	澳洲	331
Upper West Side第二期	澳洲	1,948
Upper West Side第三期	澳洲	229
寶御	香港	511
晉嶺	香港	110
錦秋花園之The Royal Crest	中國內地	593
Dorsett Residences <sup>(i)</sup>	新加坡	500
Dorsett Place Waterfront Subang <sup>(ii)</sup>	馬來西亞	678
於二零一三年三月三十一日之預售總額		4,900

附註：

- (i) 於新加坡之Dorsett Residences發展項目由帝盛擁有。
- (ii) 馬來西亞之Dorsett Place Waterfront Subang為帝盛與Mayland Vailant按各自分佔一半溢利之基準進行之合營企業項目。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一一年十月十四日之通函。
- (iii) 所有所示預售金額均已扣除銷售稅及商品及服務稅。

本集團目前於各地區擁有處於不同發展階段之合共12個項目，建築面積約5,400,000平方呎。本集團計劃於本財政年度推出四至六個新項目。其中，本集團已推出位於香港深水埗西洋菜北街之晉嶺(建築面積約39,000平方呎)及Upper West Side第三期「Midtown at Upper West Side」(包括282個住宅單位)。其他計劃推出之新住宅發展項目包括於廣州(花地家園)、上海(錦秋花園)、香港(西環山道)及馬來西亞(吉隆坡Jalan Imbi地段470)之項目。預售將為本集團於未來年度帶來收益。

### 澳洲

目前，Upper West Side項目乃本集團於澳洲的重點項目，屬於墨爾本商業中心區之高層住宅發展項目。整個發展項目之建築面積超過1,300,000平方呎。於二零一三年四月，毗鄰現有Upper West Side發展項目之一幅地盤面積約12,000平方呎之土地已加入至住宅發展組合。於二零一三年六月，本集團收購另一幅土地(靠近Upper West Side發展項目目前所在位置)，地盤面積約1.176公頃，且預期將發展為3,000間住宅單位。目前，該幅土地已獲發作住宅發展的規劃許可證，允許興建之建築面積約2,200,000平方呎。上述收購事項令本集團的現有發展土地儲備增加約20%。

## 管理層討論與分析(續)



Upper West Side第一期發展項目包括700個住宅單位。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，約80%之單位已售出。預期餘下結餘將於未來財政年度售出。

Upper West Side第二期發展項目名為「Madison at Upper West Side」，包括584個住宅單位。於二零一三年三月三十一日，第二期之已訂約預售金額達約港幣1,948,000,000元，佔第二期發展項目約94%。第二期預計於截至二零一五年三月三十一日止財政年度落成。

Upper West Side第三期發展項目名為「Midtown at Upper West Side」，包括282個住宅單位。於二零一三年三月三十一日，第三期之已訂約預售金額達約港幣229,000,000元，佔第三期發展項目約24%。建築工程快將興建且預計於截至二零一六年三月三十一日止財政年度落成。

基於首三期取得佳績，本集團目前正就Upper West Side第四及第五期(新收購土地)之發展計劃定案。於取得規劃批准後，第四及第五期預計分別包括630個住宅單位及420個住宅單位。

### 中國內地



花地家園，廣州



上海錦秋花園第十六期

本集團之上海錦秋花園為城鎮開發項目，已建成及售出約4,000個住宅單位。該發展項目為多元化住宅組合，包括低層住宅、高層住宅及獨立洋房。其中一期項目(即「The Royal Crest」)包括288個低層住宅單位(建築面積約270,000平方呎)，已於年度推出並於二零一三年三月三十一日全部預售。預售總額約為港幣593,000,000元。該發展項目預計於二零一四年財政年度落成。目前，本集團正興建另外1,000個住宅單位及130間洋房(合共建築面積約1,200,000平方呎)，預計將分別於二零一四年及二零一五年財政年度落成。

花地家園項目位於廣州荔灣區，建築面積為約1,000,000平方呎。興建工程已展開並正興建五幢住宅樓宇約600個高層住宅。預計將分別於截至二零一四年及二零一五年止財政年度進行預售及完成興建。



## 管理層討論與分析(續)



晉嶺示範單位，香港



寶御，香港

### 香港

本集團一直積極於香港建立其發展項目組合。現時，本集團有6個住宅發展項目。本集團將繼續透過收購重新發展用地以及參與政府招標或拍賣增加其土地儲備。

寶御，位於九龍紅磡新圍街1-11A號，於年內開始預售。於二零一三年三月三十一日，總預售金額為港幣511,000,000元，佔該發展項目的約74%。該項目包括124個高層住宅單位，建築面積約66,000平方呎。預期該項發展項目將於二零一五年財政年度完成。

晉嶺，位於九龍深水埗西洋菜北街287-293號，於二零一三年財政年度下半年開始預售。於二零一三年三月三十一日，總預售款項為約港幣110,000,000元，佔該發展項目的約23%。該發展項目的建築面積為39,000平方呎。預期該發展項目將於二零一五年財政年度落成。

九龍西貢清水灣道684號為一項住宅改建項目，將6幢舊別墅改建成4幢新別墅，建築面積約20,000平方呎。該發展項目已落成及推出市場銷售。

本集團位於香港薄扶林山道90-100號的發展項目的建築面積約45,000平方呎。繼本集團於上個財政年度下半年完成收購該地盤之完整業權後，該項目現時處於最後規劃階段。

本集團位於新界元朗洪水橋丹桂村之發展項目之建築面積約50,000平方呎。該項目將興建24個高尚住宅單位，並處於發展階段。項目預期於二零一五年財政年度完成。

於二零一二年十一月，本公司收購一幅位於九龍黃大仙環鳳街68-86號的住宅重建地盤的90%業權。該發展地盤的建築面積約91,000平方呎。本集團現擁有該地盤94%以上的業權，現正進行收購餘下份數。發展項目目前仍處於規劃階段。

## 管理層討論與分析(續)

### 馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰Dorsett Regency Kuala Lumpur的住宅項目。該項目的建築面積約為220,000平方呎。本集團目前打算開展相關預售工作，而該項目預期將於二零一六年財政年度落成。

Dorsett Place Waterfront Subang為帝盛與Mayland Valiant各自擁有50%權益的合營企業項目。該發展項目毗鄰位於吉隆坡的Grand Dorsett Subang，由兩棟17層高的公寓大樓組成，擁有約1,989間酒店套房，並設有可提供1,329個停車位的停車場。該發展項目的總建築淨面積約為1,000,000平方呎，於二零一三年三月三十一日的預售額為約港幣678,000,000元，佔該發展項目的總銷售額約30%。



Dorsett Bukit Bintang，吉隆坡

### 新加坡

Dorsett Residences為Dorsett Singapore的住宅部份，坐落於地下鐵Outram Park站。該發展項目包括68套服務式公寓，且已全部預售一空。於二零一三年三月三十一日，預售額約為港幣500,000,000元。該項目預期將於二零一四年財政年度落成，並由帝盛全資擁有。



Dorsett Residences，新加坡

## 2. 酒店業務及管理—帝盛酒店集團有限公司

本集團透過其擁有73.25%股權的附屬公司帝盛酒店集團有限公司經營其酒店業務。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，帝盛錄得收益約港幣1,153,000,000元，較上個財政年度增長5.2%。相關增長主要受香港及中國內地的收益增長帶動。香港仍為本集團酒店業務的最大收益貢獻來源，佔酒店總收益約64.6%。



## 管理層討論與分析(續)

下列表格載列本集團的酒店業務的收益及經營數據明細。

### 酒店收益明細

	二零一三年		二零一二年	
	港幣千元	佔總額 百分比	港幣千元	佔總額 百分比
<b>香港</b>				
房間收益	689,676		656,512	
餐飲收益	21,403		14,853	
租賃收益	14,198		12,627	
其他收益	19,435		23,874	
總額	744,712	64.6%	707,866	64.6%
<b>中國大陸</b>				
房間收益	73,131		51,498	
餐飲收益	15,484		12,553	
租賃收益	29,453		28,089	
其他收益	2,022		1,929	
總額	120,090	10.4%	94,069	8.6%
<b>馬來西亞</b>				
房間收益	168,040		172,560	
餐飲收益	101,605		104,484	
租賃收益	3,897		4,155	
其他收益	14,598		12,963	
總額	288,140	25.0%	294,162	26.8%
<b>本集團合計</b>				
房間收益	930,847	80.8%	880,570	80.4%
餐飲收益	138,492	12.0%	131,890	12.0%
租賃收益	47,548	4.1%	44,871	4.1%
其他收益	36,055	3.1%	38,766	3.5%
總額	1,152,942	100.0%	1,096,097	100.0%



## 管理層討論與分析(續)

## 酒店經營數據

二零一三年 二零一二年

## 集團擁有

## 香港

可出租客房晚數	<b>740,220</b>	705,512
出租客房晚數	<b>690,566</b>	677,103
入住率	<b>93.3%</b>	96.0%
平均房租(港幣)	<b>997</b>	969
平均每間客房收入(港幣)	<b>930</b>	930

## 中國大陸

可出租客房晚數	<b>201,480</b>	192,500
出租客房晚數	<b>141,524</b>	103,714
入住率	<b>70.2%</b>	53.9%
平均房租(港幣)	<b>549</b>	541
平均每間客房收入(港幣)	<b>385</b>	291

## 馬來西亞

可出租客房晚數	<b>491,111</b>	468,759
出租客房晚數	<b>336,032</b>	349,523
入住率	<b>68.4%</b>	74.6%
平均房租(港幣)	<b>498</b>	494
平均每間客房收入(港幣)	<b>341</b>	368

## 香港管理

可出租客房晚數	<b>47,215</b>	37,454
出租客房晚數	<b>39,148</b>	29,854
入住率	<b>82.9%</b>	79.7%
平均房租(港幣)	<b>1,441</b>	1,534
平均每間客房收入(港幣)	<b>1,195</b>	1,223

## 本集團合計

可出租客房晚數	<b>1,480,026</b>	1,404,225
出租客房晚數	<b>1,207,270</b>	1,160,194
入住率	<b>81.6%</b>	82.6%
平均房租(港幣)	<b>820</b>	802
平均每間客房收入(港幣)	<b>668</b>	663

## 管理層討論與分析(續)

### 收購及出售

截至二零一三年三月三十一日止財政年度，帝盛已完成以下重大交易。

於二零一二年四月，本集團完成向一名獨立第三方收購位於香港葵涌的橙色空間工業大廈，作價為港幣210,000,000元。本集團有意將該位物業改建為擁有420間客房的酒店，並將打造成本集團旗下三星級絲麗系列酒店之新成員，名為「香港荃灣絲麗酒店」。

為展現本集團之資產價值，於二零一二年九月，帝盛完成出售並變現持有位於香港堅尼地城之香港帝盛酒店(「香港帝盛酒店」)之香港(特區)酒店有限公司(「香港特區酒店」)，總作價為約港幣802,000,000元，該出售產生收益約港幣458,000,000元。於出售後，帝盛與香港特區酒店訂立管理合約，以管理香港帝盛酒店。



新加坡帝盛酒店



成都帝盛君豪酒店

為配合本集團「華人足跡」策略，於二零一二年十月，本集團透過以代價約14,100,000英鎊(相當於約港幣178,000,000元)收購位於倫敦地下鐵Circle Line及Metropolitan Line交匯站的Aldgate站現為辦公大樓之物業，繼續於英國選定策略地區擴展其酒店版圖。本集團有意將該物業重建命名為「Dorsett City, London」的酒店。

### 業務及項目發展

於二零一三年三月三十一日，本集團擁有及經營17間酒店(4,894間客房)，同時管理兩間第三方酒店(260間客房)。在該等酒店中，香港觀塘帝盛酒店(361間客房)已於二零一二年八月營運，而成都帝盛君豪酒店(556間客房)及新加坡帝盛酒店(285間客房)均已於年內開始試運。此外，共有6間酒店處於發展中，其中2間預期將於截至二零一四年三月三十一日止財政年度開業。當所有發展中酒店營運時，本集團將擁有23間酒店，客房超過7,000間，並管理合共擁有260間客房的2間第三方酒店。

### 品牌重塑

為進一步加強帝盛的酒店知名度及加強競爭優勢，本集團對整體品牌架構作出數項高層次變動。自二零一二年八月三十一日起，帝盛的英文全稱已由「Kosmopolito Hotels International Limited」更改為「Dorsett Hospitality International Limited」，而中文名稱則由「麗悅酒店集團有限公司」更改為「帝盛酒店集團有限公司」。更改名稱是品牌定位的重要一部分，將加強品牌知名度以提升銷售效率，並對帝盛透過發展、收購及管理合約作進一步拓展極為重要。此外，本集團已定出更改個別酒店的名稱的初步時間表。

## 管理層討論與分析(續)

為加強品牌架構，帝盛已透過將其酒店重新分類為三個品牌以涵蓋不同的市場部分而整固其就定組合，包括：精品系列「d. Collection」，於鄰近各城市樞紐的精挑細選的黃金地段經營的多間高檔而有非凡魅力的酒店；「帝盛酒店及度假村」，包括提供細緻及熱誠服務體驗的高端帝盛君豪酒店及屬中心地段現代城市酒店的中檔帝盛酒店；及以便利、快捷的服務及有吸引力的房租而著稱的經濟型「絲麗酒店」。



### 3. 停車場業務

本公司的停車場管理組合包括位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞吉隆坡Hartamas購物商場的第三方停車場及自置停車場。於二零一三年三月三十一日，整個停車場組合包括由本集團管理的逾270個停車場，合共約50,000個車位。當中20個為自置停車場，共有約5,600個車位，且均位於澳洲及馬來西亞。其餘的停車場為由本集團管理的第三方停車場。第三方所有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、醫院、政府部門以及商業及辦公樓宇。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，本集團的管理組合新增25個停車場，共計約900個車位。

截至二零一三年三月三十一日止財政年度，本集團的停車場分部產生收益約港幣567,000,000元，較上個財政年度增長5.6%。該分部錄得平穩增長並將繼續向本集團貢獻經常性收入。

於二零一二年五月三十日，本集團自少數股東收購之Care Park已發行股本總額的2.3%。交易後，本集團於Care Park的股權增至76.05%。



# 董事會 報告

董事欣然提呈本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

## 主要業務

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

## 主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

本公司旗下主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體於二零一三年三月三十一日之資料分別載於綜合財務報表附註53、22及23。

## 業績及股息

本集團本年度之業績載於第59頁之綜合收益表內。

年內，本公司向股東派付每股港幣2仙之中期股息，合共約港幣35,121,800元。董事建議派發本年度末期股息每股港幣11仙(二零一二年：港幣5仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零一三年九月九日名列本公司股東名冊之股東。擬派末期股息將按以股代息方式支付，股東可選擇收取現金代替為全部或部分應得之以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)股東於本公司將於二零一三年八月二十九日舉行之應屆股東週年大會(「二零一三年股東週年大會」)上批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此獲配發之新股份上市及買賣，方可作實。就釐定將予配發之新股份數目而言，新股份市值將按現有股份於二零一三年九月九日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零一三年九月十八日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及／或新股票將於二零一三年十月二十四日或前後寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

暫停辦理本公司股份過戶登記手續期間之詳情如下：

### (A) 就釐定出席二零一三年股東週年大會及於會上投票之權利而言

如上文所述，二零一三年股東週年大會訂於二零一三年八月二十九日星期四舉行。就釐定出席二零一三年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一三年八月二十七日星期二至二零一三年八月二十九日星期四(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格出席二零一三年股東週年大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一三年八月二十六日星期一下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 董事會報告(續)

### (B) 就釐定獲派擬派末期股息之權利而言

如上文所述，擬派末期股息須由股東於二零一三年股東週年大會批准後，方可作實。就釐定獲派擬派末期股息之權利而言，本公司將由二零一三年九月五日星期四至二零一三年九月九日星期一(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格獲派擬派末期股息，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一三年九月四日星期三下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

### 財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第17頁。

### 可供分派儲備

董事認為，本公司於二零一三年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣676,528,000元(二零一二年：港幣594,457,000元)，相當於保留溢利。

### 投資物業

於二零一三年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業公平值增加港幣298,603,000元，並已直接計入綜合收益表。

於本年度本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

### 物業、廠房及設備

年內，本集團動用約港幣1,029,636,000元於發展及翻新酒店物業。

於本年度本集團之物業、廠房及設備之上述及其他變動詳情載於附註17。

### 主要物業

本集團於二零一三年三月三十一日之主要物業詳情載於第148至165頁。

### 股本

於本年度本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註40。

## 董事會報告(續)

### 購買、出售或贖回證券

截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司完成以每股港幣1.23元的價格自Penta Investment Advisers Limited於場外購回合共230,000,000股本公司股份，詳情如下：

回購月份	購回股份數目	每股價格 港幣元	已付總代價 港幣元
二零一二年七月	230,000,000	1.23	282,900,000

上述購回之進一步詳情(包括作出購回之理由)已披露於本公司日期為二零一二年六月二十七日之通函。

除上文披露者外，截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 董事

本公司於本年度及截至本報告日期止之董事為：

#### 執行董事

丹斯里拿督邱達昌(主席兼行政總裁)

孔祥達先生(於二零一二年八月三十一日獲委任)

陳志興先生(於二零一二年八月三十一日獲委任)

邱達成先生

Craig Grenfell WILLIAMS先生

#### 非執行董事

邱達強先生

#### 獨立非執行董事

陳國偉先生

王敏剛先生

林廣兆先生

根據章程細則及上市規則，丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生、邱達成先生及王敏剛先生將於二零一三年股東週年大會退任，彼等均符合資格並願意於會上膺選連任。



## 董事會報告(續)

### 董事服務合約

概無擬於二零一三年股東週年大會膺選連任之董事訂有任何於一年內不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

### 董事於重大合約之權益

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

### 董事於競爭業務之權益

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

### 獨立非執行董事獨立性之確認

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

## 關連交易

### 場外股份購回

於二零一二年四月十六日，本公司與Penta Investment Advisers Limited(「Penta」)訂立股份購回協議(「股份購回協議」)，據此，本公司同意收購而Penta同意出售230,000,000股股份，總代價為港幣282,900,000元(「股份購回」)，相當於每股購回股份港幣1.23元。

股份購回協議項下擬進行之股份購回構成上市規則項下本公司的關連交易(因Penta為本公司主要股東)，因此須待無利益股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

董事會相信(i)股份購回乃本公司運用其盈餘現金以提高每股盈利及資本回報率之良機；(ii)基於股份交投疏落，股份購回是本公司可以在不影響股份在股價及成交量方面之正常交易之情況下購回大批股份之良機；及(iii)股份購回可提升每股資產淨值。

完成已於二零一二年七月二十五日股份購回協議項下之先決條件獲達成後落實。股份購回之進一步詳情已於本公司日期為二零一二年四月十六日、二零一二年七月二十日及二零一二年七月二十五日之公佈及本公司日期為二零一二年六月二十七日之通函披露。

## 董事會報告(續)

### 行使選擇權沽售Care Park的股份及訂立更改契據

於二零一二年五月十六日，Care Park之少數股東Warmlink Pty Limited(「Warmlink」)、Chartbridge Pty Limited(「Chartbridge」)及Deanne Pointon(統稱「少數權益股東」)行使彼等的權利以每股Care Park普通股(「CP股份」)6,160澳元(相等於約港幣49,280元)向FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Limited(「遠展澳洲」)出售彼等所持有之230股CP股份(即Care Park已發行股本總額之2.3%)，總額為1,416,800澳元(相等於約港幣11,334,400元)。緊接少數權益股東及本公司一間全資附屬公司行使第二週年認沽權前，遠展澳洲為Care Park主要股東，持有Care Park已發行股本總額的73.75%。

Chartbridge(由本公司執行董事兼Care Park董事Craig Grenfell WILLIAMS先生全資擁有)及Warmlink(為Care Park的主要股東，由Care Park董事Robert Belteky部分擁有)為本公司關連人士，而Deanne Pointon(除作為Care Park的僱員及股東外)則為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

完成行使第二週年認沽權後，Care Park將分別由遠展澳洲、Chartbridge、Warmlink及Deanne Pointon擁有76.05%、8.25%、13.00%及2.70%權益。

如上文所述少數權益股東行使第二週年認沽權後，CP股東協議各訂約方(即Care Park、遠展澳洲、少數權益股東及遠展擔保公司)於二零一二年五月十六日訂立更改契據(「更改契據」)，以更改CP股東協議的若干條款，實質上具有使少數權益股東延遲或放棄若干認沽期權行使權之效果。

董事認為更改契據的訂立符合本公司利益，理由是讓Care Park之管理層繼續於Care Park業務方面持有較大控制權可令彼等(身為股東)有更大動力為提升業務表現而努力，從而對本公司有利。詳情請參閱本公司日期為二零零九年五月七日、二零零九年七月二十七日及二零一二年五月十六日之公佈及本公司日期為二零零九年六月三日之通函。

### 收購Cathay Motion Picture Studios Limited

於二零一二年七月十三日，本公司之全資附屬公司遠東發展有限公司(「FECL」)與遠東控股國際有限公司(「賣方」)訂立買賣協議，據此，FECL有條件地同意收購而賣方有條件地同意出售及處置30,000股股份，即Cathay Motion Picture Studios Limited(「Cathay Motion」)之全部已發行股本，並轉讓為數港幣9,351,306元由Cathay Motion結欠賣方之債務予FECL，總代價為港幣8,500,000元(「收購事項」)。

鑑於本公司執行董事丹斯里拿督邱達昌之家族權益合共直接或間接控制賣方投票權之30%或以上，故賣方為丹斯里拿督邱達昌之聯繫人士，因此為本公司之關連人士。

## 董事會報告(續)

Cathay Motion唯一主要資產為於香港物業之權益，香港物業包括一幅位於香港新界荃灣川龍之農地及新界荃灣川龍荃灣市地段第389號(「該土地」)之13.075%權益。本公司為該土地餘下86.925%權益之實益擁有人。本公司計劃配合本公司其中一項主要業務，將該土地發展成為服務式公寓，作長期投資用途。

收購事項將有助本公司統一該土地之擁有權作未來發展，並將簡化發展程序，讓本公司於發展項目中取得充份利益。收購事項之進一步詳情已於本公司日期為二零一二年七月十三日之公佈披露。

### 董事權益

於二零一三年三月三十一日，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份中擁有已載入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司之權益如下：

#### A. 本公司

##### A.1 於普通股之長倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股 數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比*
邱達昌	實益擁有人	13,607,249	0.77%
	配偶權益	557,000 <sup>(i)</sup>	0.03%
	控制的法團權益	701,156,072 <sup>(i)</sup>	39.64%
孔祥達	實益擁有人	273	0.00%
	共同權益	386,329 <sup>(ii)</sup>	0.02%
陳志興	實益擁有人	222,982	0.01%
邱達成	實益擁有人	10,733	0.00%
	控制的法團權益	5,365,703 <sup>(iii)</sup>	0.30%
邱達強	實益擁有人	44,561	0.00%
	控制的法團權益	3,877,218 <sup>(iv)</sup>	0.22%

附註：

(i) 701,143,751股及12,321股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，557,000股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。

(ii) 386,329股股份由孔祥達先生與其妻子共同持有。



## 董事會報告(續)

(iii) 1,488,485股及3,877,218股股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。

(iv) 該等股份由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之控制之法團權益內。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一三年三月三十一日之已發行股份。

### A.2 於相關股份之長倉 — 實物結算非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	已授出 購股權所涉 相關股份數目	佔本公司 已發行 股本之概約 百分比*
孔祥達	實益擁有人	12,400,000	0.70%
陳志興	實益擁有人	7,800,000	0.44%

根據上市規則須予披露的上述購股權的詳情披露於下文「購股權計劃」一節。

\* 百分比指擁有權益之相關股份數目除以本公司於二零一三年三月三十一日之已發行股份。

## 董事會報告(續)

## B. 相聯法團

## B.1 於普通股之長倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益之 普通股 數目	佔相關 已發行股本之 概約百分比*
邱達昌	帝盛	配偶權益	8,355 <sup>(i)</sup>	0.00%
		控制的法團權益	1,472,773,254 <sup>(i)</sup>	73.64%
	愛德企業有限公司	控制的法團權益	250,000 <sup>(ii)</sup>	25.00%
孔祥達	帝盛	共同權益	4,000 <sup>(iii)</sup>	0.00%
陳志興	帝盛	實益擁有人	3,000	0.00%
邱達成	帝盛	實益擁有人	30	0.00%
		控制的法團權益	78,423 <sup>(iv)</sup>	0.00%
邱達強	帝盛	控制的法團權益	58,158 <sup>(v)</sup>	0.00%
Craig Grenfell WILLIAMS	Care Park	酌情信託之受益人	825 <sup>(vi)</sup>	8.25%

附註：

- (i) 7,773,254股帝盛股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Sumptuous Assets Limited持有。1,465,000,000股帝盛股份由本公司的全資附屬公司Ample Bonus Limited持有，其中丹斯里拿督邱達昌擁有本公司已發行股本約40.44%權益，因此被視作擁有該等帝盛股份權益。8,355股帝盛股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
- (ii) 此等愛德企業有限公司股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Commodious Property Limited持有。
- (iii) 此等股份由孔祥達先生與其妻子共同持有。
- (iv) 20,265股及58,158股帝盛股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (v) 此等帝盛股份由邱達成先生及邱達強先生控制的公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之控制的法團權益內。
- (vi) 此等Care Park股份由Chartbridge Pty Ltd以The Craig Williams Family Trust之受託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為The Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。
- \* 百分比指擁有權益之普通股數目除以相關法團各自於二零一三年三月三十一日之已發行股份。

## 董事會報告(續)

### B.2 於帝盛之相關股份之長倉 — 實物結算非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	已授出 購股權所涉 相關股份數目	佔帝盛 已發行股本之 概約百分比*
孔祥達	實益擁有人	2,836,363	0.14%
陳志興	實益擁有人	3,545,454	0.18%

根據上市規則須予披露的上述購股權的詳情披露於下文「購股權計劃」一節。

\* 百分比指擁有權益之相關股份數目除以帝盛於二零一三年三月三十一日之已發行股份。

除上文所披露外，於二零一三年三月三十一日，概無本公司之董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 購股權計劃

### (A) 遠東購股權計劃

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

本公司於二零零二年八月二十八日採納的過往購股權計劃已於二零一二年八月二十八日屆滿。為繼續鼓勵及獎賞合資格僱員及參與者，本公司根據本公司股東於二零一二年八月三十一日通過之決議案採納新的購股權計劃。



## 董事會報告(續)

下表披露年內本公司購股權之變動情況：

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目					於 二零一三年 三月 三十一日	行使期*
			於 二零一二年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效/ 註銷	於 二零一二年 三月 三十一日		
<b>董事</b>									
孔祥達	08.05.2009	1.500	1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2009-15.09.2019	
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2010-15.09.2019	
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2011-15.09.2019	
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2012-15.09.2019	
	27.03.2013	2.550	-	750,000 <sup>(i)</sup>	-	-	750,000	01.03.2014-28.02.2020	
			-	1,000,000 <sup>(i)</sup>	-	-	1,000,000	01.03.2015-28.02.2020	
			-	1,250,000 <sup>(i)</sup>	-	-	1,250,000	01.03.2016-28.02.2020	
			-	2,000,000 <sup>(i)</sup>	-	-	2,000,000	01.03.2017-28.02.2020	
			7,400,000	5,000,000	-	-	12,400,000		
<b>陳志興</b>	21.10.2004	2.075	500,000	-	-	-	500,000	01.01.2007-20.10.2014	
			1,800,000	-	-	-	1,800,000	01.01.2008-20.10.2014	
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.01.2009-20.10.2014	
	27.03.2013	2.550	-	525,000 <sup>(i)</sup>	-	-	525,000	01.03.2014-28.02.2020	
			-	700,000 <sup>(i)</sup>	-	-	700,000	01.03.2015-28.02.2020	
			-	875,000 <sup>(i)</sup>	-	-	875,000	01.03.2016-28.02.2020	
			-	1,400,000 <sup>(i)</sup>	-	-	1,400,000	01.03.2017-28.02.2020	
			4,300,000	3,500,000	-	-	7,800,000		
<b>高級管理層</b>									
莫貴標 <sup>(ii)</sup>	21.10.2004	2.075	1,200,000	-	(1,200,000)	-	-	01.01.2007-20.10.2014	
			1,800,000	-	(1,800,000)	-	-	01.01.2008-20.10.2014	
			2,000,000	-	(2,000,000)	-	-	01.01.2009-20.10.2014	
			5,000,000	-	(5,000,000)	-	-		
<b>其他僱員(合共)</b>	21.10.2004	2.075	250,000	-	-	-	250,000	01.11.2004-20.10.2014	
			425,000	-	-	-	425,000	01.01.2006-20.10.2014	
			1,075,000	-	-	-	1,075,000	01.01.2007-20.10.2014	
			2,275,000	-	-	-	2,275,000	01.01.2008-20.10.2014	
			2,975,000	-	-	-	2,975,000	01.01.2009-20.10.2014	

## 董事會報告(續)

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目					行使期*
			於 二零一二年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效/ 註銷	於 二零一三年 三月 三十一日	
其他僱員(合共)(續)	25.08.2006	3.290	450,000	-	-	-	450,000	01.01.2009-24.08.2016
			500,000	-	-	-	500,000	01.01.2010-24.08.2016
	27.03.2013	2.550	-	1,125,000 <sup>(i)</sup>	-	-	1,125,000	01.03.2014-28.02.2020
			-	1,500,000 <sup>(ii)</sup>	-	-	1,500,000	01.03.2015-28.02.2020
			-	1,875,000 <sup>(ii)</sup>	-	-	1,875,000	01.03.2016-28.02.2020
			-	3,000,000 <sup>(ii)</sup>	-	-	3,000,000	01.03.2017-28.02.2020
			7,950,000	7,500,000	-	-	15,450,000	
<b>總計</b>			<b>24,650,000</b>	<b>16,000,000</b>	<b>(5,000,000)</b>	<b>-</b>	<b>35,650,000</b>	

附註：

- (i) 緊接授出購股權之日前，本公司股份之收市價為港幣2.53元。
- (ii) 莫貴標先生於二零一二年八月三十一日舉行之帝盛之股東週年大會結束時退任後並不再擔任帝盛之董事。
- \* 購股權的有效期限為自授出日期起至行使期開始。

於本年報日期，遠東購股權計劃項下可供發行股份總數為156,975,707股，相當於本公司於本年報日期之已發行股本約8.87%。遠東購股權計劃及本公司所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註50。

## (B) 帝盛購股權計劃

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

## 董事會報告(續)

於本年度，帝盛購股權計劃之購股權變動詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目					於 二零一三年 三月 三十一日	行使期*
			於 二零一二年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效/ 註銷	於年內 失效/ 註銷		
<b>帝盛董事</b>									
邱詠筠	11.10.2010	2.20	454,545	-	-	-	454,545	11.10.2011-10.10.2014	
			454,545	-	-	-	454,545	11.10.2012-10.10.2015	
			454,545	-	-	-	454,545	11.10.2013-10.10.2016	
			454,545	-	-	-	454,545	11.10.2014-10.10.2017	
			454,547	-	-	-	454,547	11.10.2015-10.10.2018	
			2,272,727	-	-	-	2,272,727		
<b>賴偉強</b>									
賴偉強	11.10.2010	2.20	318,181	-	-	-	318,181	11.10.2011-10.10.2014	
			318,181	-	-	-	318,181	11.10.2012-10.10.2015	
			318,181	-	-	-	318,181	11.10.2013-10.10.2016	
			318,181	-	-	-	318,181	11.10.2014-10.10.2017	
			318,185	-	-	-	318,185	11.10.2015-10.10.2018	
			1,590,909	-	-	-	1,590,909		
<b>孔祥達</b>									
孔祥達	11.10.2010	2.20	567,272	-	-	-	567,272	11.10.2011-10.10.2014	
			567,272	-	-	-	567,272	11.10.2012-10.10.2015	
			567,272	-	-	-	567,272	11.10.2013-10.10.2016	
			567,272	-	-	-	567,272	11.10.2014-10.10.2017	
			567,275	-	-	-	567,275	11.10.2015-10.10.2018	
			2,836,363	-	-	-	2,836,363		
<b>陳志興</b>									
陳志興	11.10.2010	2.20	709,090	-	-	-	709,090	11.10.2011-10.10.2014	
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2012-10.10.2015	
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2013-10.10.2016	
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2014-10.10.2017	
			709,094	-	-	-	709,094	11.10.2015-10.10.2018	
			3,545,454	-	-	-	3,545,454		



## 董事會報告(續)

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目					於 二零一三年 三月 三十一日	行使期*
			於 二零一二年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效/ 註銷	於 二零一二年 三月 三十一日		
莫貴標 <sup>(i)</sup>	11.10.2010	2.20	709,090	-	-	(709,090)	-	11.10.2011-10.10.2014	
			709,090	-	-	(709,090)	-	11.10.2012-10.10.2015	
			709,090	-	-	(709,090)	-	11.10.2013-10.10.2016	
			709,090	-	-	(709,090)	-	11.10.2014-10.10.2017	
			709,094	-	-	(709,094)	-	11.10.2015-10.10.2018	
			3,545,454	-	-	(3,545,454)	-		
其他僱員(合共)	11.10.2010	2.20	1,772,721	-	-	(109,090)	1,663,631	11.10.2011-10.10.2014	
			1,772,721	-	-	(109,090)	1,663,631	11.10.2012-10.10.2015	
			1,772,721	-	-	(109,090)	1,663,631	11.10.2013-10.10.2016	
			1,772,721	-	-	(109,090)	1,663,631	11.10.2014-10.10.2017	
			1,772,745	-	-	(109,094)	1,663,651	11.10.2015-10.10.2018	
			8,863,629	-	-	(545,454)	8,318,175		
<b>總計</b>			22,654,536	-	-	(4,090,908)	18,563,628		

## 附註：

(i) 莫貴標先生於二零一二年八月三十一日舉行之帝盛之股東週年大會結束時退任後並不再擔任帝盛之董事。

\* 購股權的有效期限為自授出日期起至行使期開始。

於本年度內，概無購股權被註銷。帝盛購股權計劃及帝盛所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註50。

於本年報日期，根據帝盛購股權計劃可供發行之帝盛股份總數為181,981,826股，相當於帝盛於本年報日期之已發行股本約9.10%。

## 董事會報告(續)

### 董事購買股份或債權證之權利

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

### 主要股東權益

於二零一三年三月三十一日，按照根據證券及期貨條例第336條之規定須予以存置之登記冊所記錄股份或淡倉權益登記冊及據董事所知，除上文所述董事權益外，下列人士擁有本公司股份中5%或以上權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	所持 普通股數目	佔相關 已發行股本 概約百分比*
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	701,143,751 <sup>(i)</sup> (長倉)	39.64%
邱德根先生	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.74%
	受控法團權益	140,942,693 <sup>(ii)</sup> (長倉)	7.97%
	配偶權益	1,624,301 <sup>(iii)</sup> (長倉)	0.09%

附註：

(i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「董事權益」披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。

(ii) 140,942,693股股份由邱德根先生控制的多間公司持有，1,624,301股股份由邱德根先生配偶邱裘錦蘭女士持有。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一三年三月三十一日之已發行股份數目。

除上文披露者外，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零一三年三月三十一日於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

## 董事會報告(續)

### 捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款約港幣1,840,000元。

### 主要客戶及供應商

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

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會根據其工作表現、資歷及能力訂定。於二零一三年三月三十一日，本集團僱員之人數約3,000人。

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

本公司已採納遠東購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於綜合財務報表附註50。

### 企業管治

有關本公司採納之主要企業管治常規之報告載於第49至第57頁。

### 足夠公眾持股量

本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度內一直維持足夠之公眾持股量。

### 優先購買權

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

### 核數師

於二零一三年股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

## 董事會報告(續)

### 董事資料的變動

本公司根據上市規則第13.51B(1)條獲告知以下的董事資料變動：

- (1) 王敏剛先生(本公司獨立非執行董事)將由新時代能源有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：166)之非執行董事調任為獨立非執行董事，於二零一三年五月十日起生效。
- (2) 陳國偉先生(本公司獨立非執行董事)將由莊勝百貨集團有限公司(「莊勝」，一間於聯交所上市之公司，股份代號：758)退任獨立非執行董事，於二零一三年五月二十九日舉行之莊勝之股東週年大會結束後生效。

代表董事會

主席兼行政總裁

邱達昌

二零一三年六月十九日



# 企業管治 報告書

董事會謹此提呈載於本公司截至二零一三年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告書。

## 本公司之企業管治常規

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

本公司已應用上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則。董事會認為，截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司一直遵守企管守則之守則條文(「守則條文」)，惟對該守則條文第A.2.1條及第A.6.7條之偏離除外。本公司主要企業管治原則及常規連同上述偏離守則條文之詳情在下文概述。

## A. 董事會

### A.1 責任及授命

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

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

### A.2 董事會組成

董事會由九名董事組成，五名為執行董事，一名為非執行董事，三名為獨立非執行董事。有關董事會之構成，請參閱本年報「公司資料」。現任董事之相關詳情及彼等之間的關係於本年報「董事及高級管理層簡介」內披露。

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

於截至二零一三年三月三十一日止整個年度，本公司一直符合上市規則之規定，即三名獨立非執行董事中(佔董事會成員至少三分之一)，最少一名具備適當之專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。此外，本公司已接獲三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提供有關獨立身分之年度確認書。本公司認為彼等全屬獨立人士。

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

## 企業管治報告書(續)

### A.3 主席及行政總裁

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

目前，丹斯里拿督邱達昌同時出任本公司主席及行政總裁之職。董事會相信此架構能為本集團提供強勢及貫徹之領導，並能更有效進行業務策劃及決策，以及執行長遠業務策略。因此，此架構對本集團的業務前景有利。

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

### A.4 董事委任、重選及罷免

董事委任、重選及罷免之程序及流程載於本公司之章程細則內。

每名董事(包括獨立非執行董事)任期為三年，而任期屆滿後可予以續期。彼等須根據章程細則重選連任。

根據細則第106和第107條規定，邱達成先生(執行董事)及王敏剛先生(獨立非執行董事)須於二零一三年股東週年大會上輪值退任；而根據細則第112條規定，孔祥達先生及陳志興先生(於二零一二年八月三十一日由董事會委任為執行董事)之任期直至二零一三年股東週年大會。

根據細則第115(B)條第二部分的規定，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，無須於其在任期間輪席退任或被考慮為須輪值退任之董事。為了維護良好企業管治常規，儘管細則第115(B)條並無要求如此，董事會主席丹斯里拿督邱達昌自願退任並於二零一三年股東週年大會膺選連任。

董事會建議再次委任上述五名於二零一三年股東週年大會上膺選連任之退任董事。連同本年度報告寄發本公司之通函已根據上市規則要求載列有關上述退任董事之詳細資料。

### A.5 董事之培訓及持續發展

每位新委任之董事在首次接受委任時均會獲得全面的就任須知，以確保彼等妥善理解本集團之業務及運作，以及完全清楚其本人按照上市規則及相關監管規定下的職責。

現任董事獲持續更新法例及規例發展、業務及市場變化之最新資料，以便彼等履行其職責。於必要時董事會獲安排持續簡報及專業發展。此外，適用於本集團之顯著新訂或變更法律及法規的閱讀材料將提供予董事不時學習及參考。

## 企業管治報告書(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司已提供(i)有關法規更新的閱讀材料予其全體董事，即丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生、邱達強先生、陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生；及(ii)定期簡報予其董事有關企業管治及「上市規則」之修訂及「證券及期貨條例」之更新。此外，陳志興先生、陳國偉先生及林廣兆先生出席了由其他專業公司／機構安排之其他研討會及培訓課程。

### A.6 董事會會議

#### A.6.1 董事會常規及舉行會議

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

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

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

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

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

## 企業管治報告書(續)

### A.6.2 董事之出席記錄

本公司各董事於董事會及董事委員會會議及本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度內舉行之股東大會的出席記錄載列如下：

董事姓名	出席記錄/會議數目					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會	股東特別大會
丹斯里拿督邱達昌	5/5	不適用	3/3	2/2	1/1	0/2
孔祥達先生 <sup>(附註)</sup>	2/2	不適用	不適用	不適用	-	-
陳志興先生 <sup>(附註)</sup>	2/2	不適用	不適用	不適用	-	-
邱達成先生	5/5	不適用	不適用	不適用	0/1	0/2
Craig Grenfell WILLIAMS先生	5/5	不適用	不適用	不適用	0/1	0/2
邱達強先生	0/5	不適用	不適用	不適用	0/1	0/2
陳國偉先生	5/5	2/2	3/3	2/2	1/1	0/2
王敏剛先生	4/5	2/2	2/3	1/2	0/1	2/2
林廣兆先生	5/5	1/2	不適用	2/2	1/1	2/2

附註：孔祥達先生及陳志興先生於二零一二年八月三十一日股東週年大會結束後於同日獲委任為執行董事。於彼等獲委任後，截至二零一三年三月三十一日止年度內共舉行2次董事會會議。

此外，董事會主席亦於年內在執行董事不在場之情況下與獨立非執行董事舉行會議。

### A.7 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。本公司經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零一三年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則。

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

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

### A.8 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載之企業管治職能。

董事會於回顧年度內已履行企業管治職能如下：(i)因應落實企業管治常規守則而審閱及制訂本公司之企業管治政策及慣例；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員之訓練及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司政策及慣例遵守法律及監管規定之情況；(iv)檢討及監察遵守標準守則的情況；以及(v)檢討本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告中之披露事項。



## 企業管治報告書(續)

### B. 董事委員會

截至二零一三年三月三十一日董事會已成立四個董事委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之特定方面。所有董事委員會有已界定之書面職權範圍，該等職權範圍已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站，惟執行委員會之書面職權範圍則除外。董事委員會須向董事會報告彼等之決策或推薦意見。

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

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

#### B.1 執行委員會

執行委員會目前包括丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生及張偉雄先生6位成員。執行委員會在董事會直接授權下以一般管理委員會形式運作，以增加經營決策的效率。執行委員會監管本公司戰略計劃之執行及本公司所有業務單位的營運，以及商討及決策有關本公司管理層及日常運作事宜。

#### B.2 審核委員會

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

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

於截至二零一三年三月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議，執行以下主要工作：

- 審閱及討論截至二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表及全年業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例以及有關審核結果；
- 審閱及討論截至二零一二年九月三十日止六個月之中期財務報表及中期業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例；
- 審閱及討論本集團之財務報告及內部監控制度；
- 討論及就重新委任外聘核數師提出推薦意見；及
- 檢討員工就可能出現之不正當行為並提出關注之安排。

外聘核數師將獲邀出席會議並與審核委員會討論有關審核及財務報告事宜所產生的問題。此外，董事會與審核委員會之間並無就委任外聘核數師產生分歧。

各委員會成員於截至二零一三年三月三十一日止年度內舉行之審核委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

## 企業管治報告書(續)

### B.3 薪酬委員會

薪酬委員會目前由3名成員組成，分別為1名執行董事丹斯里拿督邱達昌及2名獨立非執行董事陳國偉先生及王敏剛先生。薪酬委員會之主席為陳國偉先生。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要職責為就本集團董事與高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會提出推薦意見。(即採納守則條文第B.1.2(c)(ii)條描述之模式)。薪酬委員會亦負責建立透明程序以制定有關薪酬政策及架構，以確保任何董事或任何其聯繫人概無參與決定自己的薪酬(其薪酬將參照本集團及個人表現以及市場慣例及條件而釐定)。

薪酬委員會於回顧年度內履行以下主要工作：

- 檢討執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，並向董事會提出建議；
- 考慮孔祥達先生及陳志興先生於獲委任為執行董事後之薪酬待遇；及
- 考慮授出本公司之購股權。

各委員會成員於截至二零一三年三月三十一日止年度內舉行之薪酬委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

本公司各名董事於截至二零一三年三月三十一日止年度酬金之詳情載列於綜合財務報表附註15。

### B.4 提名委員會

提名委員會現時由4名成員組成，分別為1名執行董事丹斯里拿督邱達昌，及3名獨立非執行董事陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。提名委員會主席為丹斯里拿督邱達昌。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

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

提名委員會於回顧年度內履行以下主要工作：

- 檢討董事會之架構、規模及組成以確保其取得專業知識、技能及經驗之平衡並適合本公司之業務要求；
- 建議重新委任於本公司二零一二年股東週年大會上膺選連任之董事；
- 評估本公司全體獨立非執行董事之獨立性；及

## 企業管治報告書(續)

- 委任孔祥達先生及陳志興先生為執行董事。

各委員會成員於截至二零一三年三月三十一日止年度內舉行之提名委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

### C. 董事於財務報表之責任

本公司董事知悉，彼等須負責編製本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表。

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

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

### D. 內部監控

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

截至二零一三年三月三十一日止年度，董事會已對本公司內部監控制度之有效性進行檢討。

### E. 公司秘書

截至二零一三年三月三十一日止年內，本公司秘書張偉雄先生所參加之相關職業培訓不少於15小時。張先生之履歷載於本年報之「董事及高級管理層簡介」一節。

### F. 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師就本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表之申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告書」一節。

截至二零一三年三月三十一日止年度，就本集團外聘核數師提供之核數服務及非核數服務之已付及應付費用分析如下：

外聘核數師提供之服務類別	已付／應付費用 港幣元
核數服務－截至二零一三年三月三十一日止年度之核數費	10,774,000
非核數服務－中期審閱、稅務及其他服務	4,367,000
總計：	15,141,000

## 企業管治報告書(續)

### G. 與股東之溝通

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

有關本集團業務活動、業務策略及發展之詳盡資料均載於本公司之年報、中期報告及其他企業通訊。此外，本公司亦設有網站[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)作為與股東及投資者之交流平台，以供公眾人士讀取有關本公司業務發展及營運之資料及最新資料及其他資料。股東及投資者可透過以下方式發送書面查詢或請求：

地址：                        香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓  
  (收件人：首席財務總監)

傳真號碼：                        (852)2815 0412

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

企管守則第A.6.7條守則條文訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。非執行董事及一位獨立非執行董事因有未能推卻之要務而未能出席於二零一二年七月二十日舉行之股東特別大會及二零一二年八月三十一日舉行之股東周年大會。

### H. 股東權利

為保障股東利益及權利，於股東大會將就各重大事項(包括選舉個別董事)獨立提呈決議案，以讓股東考慮及投票。此外，股東可按以下公司細則召開股東特別大會，或於股東大會提呈建議：

- (i) 於遞呈要求日期時持有不少於本公司繳足股本(附有本公司股東大會之投票權)十分之一的股東可透過向本公司在香港主要營業地點遞交致董事會之書面要求，要求董事會召開股東特別大會。書面要求中必須註明大會之目的。
- (ii) 倘一名股東希望於股東大會上提名一名退任董事以外之人士為本公司董事，該妥為符合資格出席本公司股東大會並於會上投票之股東(擬被提名之人士除外)須發送一份書面通知(該書面通知須由股東簽署並載有股東提名該人士膺選之意圖)以及另一份由擬被提名人士簽署同意接受提名之通知。上述兩份通知須送交本公司之香港註冊辦事處或主要營業地點。提交上述兩份通知之期限由寄發該股東大會通告後當日起至該股東大會舉行日前七日止。



## 企業管治報告書(續)

為免生疑問，股東須將原簽署妥當之書面要求、通告及聲明(視情況而定)送達本公司之香港主要辦事處，並提供全名、聯絡資料及身份識別資料，致使上述協議生效。股東之資料可能須根據法例規定而披露。

於回顧年度，本公司並未對公司章程細則作出任何變動。公司章程細則之最新版本於本公司及聯交所網站上可供瀏覽。股東權利之詳情，股東可參閱公司章程。

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

# 獨立 核數師報告書

## Deloitte. 德勤

致FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED全體股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第59至147頁Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

### 核數師的責任

我們的責任是根據協定的委聘條款，依據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，只向整體股東作出報告，而不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一三年三月三十一日的事務狀況以及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年六月十九日

# 綜合 收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	8	<b>3,732,172</b>	1,760,951
銷售及服務成本		<b>(2,547,512)</b>	(778,045)
酒店及停車場資產之折舊及攤銷		<b>(158,010)</b>	(135,304)
毛利		<b>1,026,650</b>	847,602
其他收入		<b>16,282</b>	18,181
出售物業、廠房及設備之收益	12	<b>424</b>	380,799
出售一間附屬公司之收益	42	<b>458,358</b>	–
其他收益及虧損	9	<b>218,603</b>	87,566
行政支出			
– 酒店業務及管理		<b>(272,478)</b>	(253,929)
– 其他		<b>(214,826)</b>	(187,549)
開業前開支			
– 酒店業務及管理		<b>(26,107)</b>	(8,651)
銷售及市場推廣開支		<b>(85,646)</b>	(30,741)
分佔聯營公司業績		<b>73,656</b>	23,843
分佔共同控制實體業績		<b>(2,904)</b>	7,014
融資成本	10	<b>(168,033)</b>	(166,479)
除稅前溢利		<b>1,023,979</b>	717,656
所得稅抵免(開支)	11	<b>54,391</b>	(103,131)
本年度溢利	12	<b>1,078,370</b>	614,525
可歸屬於：			
本公司股東		<b>903,046</b>	448,102
非控股權益		<b>175,324</b>	166,423
		<b>1,078,370</b>	614,525
每股盈利	13		
基本(港仙)		<b>50</b>	23
攤薄(港仙)		<b>50</b>	23

# 綜合 全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利	<b>1,078,370</b>	614,525
本年度其他全面收益(開支)：		
換算海外業務之匯兌差額	<b>16,228</b>	41,379
可供出售投資重估增加(減少)	<b>3,190</b>	(17,763)
指定為現金流沖之變動貨幣掉期合約公平值調整	<b>(7,593)</b>	–
因出售可供出售投資而重新分類至損益	<b>(2,838)</b>	15,027
由對沖儲備重新分類至損益	<b>(6,000)</b>	–
本年度其他全面收益	<b>2,987</b>	38,643
本年度全面收益總額	<b>1,081,357</b>	653,168
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>906,092</b>	468,578
非控股權益	<b>175,265</b>	184,590
	<b>1,081,357</b>	653,168



# 綜合 財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	2,431,917	2,456,469
物業、廠房及設備	17	6,653,119	5,988,002
預付租賃款項	18	595,036	597,485
其他資產	19	296,250	–
商譽	20	68,400	68,400
其他無形資產	21	–	2,100
聯營公司權益	22	315,608	256,158
共同控制實體權益	23(a)	47,115	90,966
可供出售投資	24	110,300	16,190
按公平值計入損益之金融資產	25	36,304	7,750
購買物業、廠房及設備之按金		133,864	149,315
應收聯營公司款項	26	70,744	70,784
應收共同控制實體款項	49	27,295	26,936
應收接受投資公司款項	49	119,995	119,995
其他應收款項	27	45	141,407
已抵押存款	28	34,788	25,252
遞延稅項資產	39	5,000	–
		<b>10,945,780</b>	<b>10,017,209</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業	29		
已落成物業		295,582	100,699
待發展／發展中物業		4,142,719	3,797,152
其他存貨		9,034	10,719
預付租賃款項	18	16,034	18,867
應收賬款、按金及預付款項	30	412,836	280,570
其他應收款項	27	142,365	–
可收回稅項		87,212	11,386
可供出售投資	24	41,120	18,694
按公平值計入損益之金融資產	25	96,862	458
衍生金融工具	33	5,354	10
已抵押存款	28	141,516	342,672
有限制銀行存款	28	257,117	971
金融機構存款	28	100,000	–
定期存款	28	12,500	–
銀行結餘及現金	28	2,620,653	1,374,980
		<b>8,380,904</b>	<b>5,957,178</b>
分類為持作出售之資產	35	91,410	418,928
		<b>8,472,314</b>	<b>6,376,106</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	31	837,209	606,298
已收客戶按金	31	958,346	197,140
財務租約承擔	32	158	218
應付關連公司款項	49	62,660	46,165
應付聯營公司款項	49	12,453	12,877
應付附屬公司非控股股東款項	49	30,070	30,070
衍生金融工具	33	20,290	1,245
應繳稅項		185,506	345,774
有抵押銀行借貸	34	4,713,839	1,764,289
		<b>6,820,531</b>	3,004,076
有關分類為持作出售之資產之負債	35	–	2,994
		<b>6,820,531</b>	3,007,070
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,651,783</b>	3,369,036
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,597,563</b>	13,386,245
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行及其他借貸	34	1,904,089	4,620,800
財務租約承擔	32	1,010	474
可換股債券	36	31,169	30,074
債券	37	1,250,000	–
指定為對沖工具之衍生金融工具	38	7,593	–
遞延稅項負債	39	253,242	234,888
		<b>3,447,103</b>	4,886,236
<b>資產淨值</b>		<b>9,150,460</b>	8,500,009
<b>資本及儲備</b>			
股本	40	176,891	195,976
股份溢價		2,617,925	2,822,611
儲備		5,217,714	4,433,033
本公司股東應佔權益		<b>8,012,530</b>	7,451,620
非控股權益	41	1,137,930	1,048,389
<b>權益總額</b>		<b>9,150,460</b>	8,500,009

第59至第147頁之綜合財務報表於二零一三年六月十九日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱達昌  
董事

孔祥達  
董事

# 綜合 權益變動報表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔												非控股 權益	總額
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	匯兌 儲備	購股權 儲備	可換股 債券權益 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一一年四月一日	191,826	2,770,185	2,500	13,808	(1,320)	405,012	11,940	23,967	-	1,478,901	2,129,769	7,026,588	892,205	7,918,793
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	448,102	448,102	166,423	614,525
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	23,212	-	-	-	-	-	23,212	18,167	41,379
可供出售投資重估減少	-	-	-	-	(17,763)	-	-	-	-	-	-	(17,763)	-	(17,763)
因出售可供出售投資而 重新分類至損益	-	-	-	-	15,027	-	-	-	-	-	-	15,027	-	15,027
本年度其他全面收益	-	-	-	-	(2,736)	23,212	-	-	-	-	-	20,476	18,167	38,643
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(2,736)	23,212	-	-	-	-	448,102	468,578	184,590	653,168
發行股份代替現金股息， 扣除開支	4,150	52,426	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,576	-	56,576
購回/贖回可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	(28,328)	-	-	37,746	9,418	-	9,418
購回/贖回可換股債券 權益部份之遞延稅項撥回	-	-	-	-	-	-	-	4,361	-	-	-	4,361	-	4,361
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	-	484	-	-	-	-	484	4,898	5,382
轉撥至保留溢利之購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,024	1,024	(1,024)	-
確認為分派之股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(115,409)	(115,409)	-	(115,409)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,280)	(32,280)
二零一二年三月三十一日	195,976	2,822,611	2,500	13,808	(4,056)	428,224	12,424	-	-	1,478,901	2,501,232	7,451,620	1,048,389	8,500,009

## 綜合權益變動報表(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔													
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	購股權儲備	可換股債券權益儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	903,046	903,046	175,324	1,078,370
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	16,287	-	-	-	-	-	16,287	(59)	16,228
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	3,190	-	-	-	-	-	-	3,190	-	3,190
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,593)	-	-	(7,593)	-	(7,593)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	-	-	-	-	(2,838)	-	-	-	-	-	-	(2,838)	-	(2,838)
	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,000)	-	-	(6,000)	-	(6,000)
由對沖儲備重新分類至損益	-	-	-	-	352	16,287	-	-	(13,593)	-	-	3,046	(59)	2,987
本年度其他全面收益	-	-	-	-	352	16,287	-	-	(13,593)	-	903,046	906,092	175,265	1,081,357
發行股份代替現金股息，扣除開支	3,415	50,664	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54,079	-	54,079
購回股份，扣除開支	(23,000)	(265,225)	23,000	-	-	-	-	-	-	-	(23,000)	(288,225)	-	(288,225)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,097)	-	(3,097)	(12,254)	(15,351)
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	-	2,135	-	-	-	-	2,135	2,591	4,726
行使認股權時之已發行股份	500	9,875	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,375	-	10,375
轉撥至保留溢利之購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,161	1,161	(1,161)	-
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(121,610)	(121,610)	-	(121,610)
(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74,900)	(74,900)
二零一三年三月三十一日	176,891	2,617,925	25,500	13,808	(3,704)	444,511	14,559	-	(13,593)	1,475,804	3,260,829	8,012,530	1,137,930	9,150,460

其他儲備乃來自(a)於一九九一年進行的集團重組，指所收購附屬公司資產淨值超出本公司就收購所發行股份之面值；(b)減持非全資上市附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」，前稱麗悅酒店集團有限公司)權益之收益；及(c)已發付代價超逾已收購間接附屬公司Care Park Pty Limited之額外權益應佔資產淨值之部分。

# 綜合 現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	1,023,979	717,656
按下列各項調整：		
分佔共同控制實體業績	2,904	(7,014)
分佔聯營公司業績	(73,656)	(23,843)
折舊及攤銷	178,034	149,407
上市及未上市投資股息	(4,761)	(4,112)
利息收入	(6,754)	(3,808)
利息支出	168,033	166,479
出售一間附屬公司之收益	(458,358)	–
於一間共同控制實體之權益之減值虧損	40,951	–
投資物業公平值變動	(298,603)	(148,302)
轉撥物業存貨至投資物業之虧損	–	2,004
可換股債券發行開支攤銷	127	11,661
出售可供出售投資之虧損(收益)虧損	(2,838)	15,027
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	–	(145)
持作買賣投資之公平值變動	(5,140)	9,975
衍生金融工具公平值變動	11,380	34,403
確認股份付款開支	4,726	5,382
出售物業、廠房及設備之收益	(424)	(380,799)
確認(撥回)呆壞賬減值虧損淨額	35,647	(528)
營運資金變動前之經營現金流量	615,247	543,443
待售物業增加	(365,333)	(941,130)
其他存貨減少(增加)	1,593	(2,494)
應收賬款、按金及預付款項增加	(155,408)	(48,099)
按公平值計入損益之金融資產(增加)減少	(119,818)	56,341
衍生金融工具減少(增加)	2,321	(102,136)
應付賬款及應計賬款增加	206,388	196,085
已收客戶訂金增加	761,206	21,040
經營業務所得(所用)之現金	946,196	(276,950)
已繳所得稅	(178,295)	(51,039)
<b>經營業務產生(所用)之現金淨額</b>	<b>767,901</b>	<b>(327,989)</b>



## 綜合現金流量表(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>投資活動</b>			
收購及發展物業、廠房及設備開支		(1,010,210)	(779,705)
增添預付租賃款項		–	(16,388)
發展開支及增添投資物業之成本		(32,763)	(27,760)
分類為持作出售之資產之額外成本		(1,343)	(10,419)
收購一間聯營公司		–	(36,395)
一間聯營公司清盤時產生之分派		9,061	–
聯營公司償還款項		–	4,327
出售一間附屬公司之現金流入淨額	42	764,278	–
出售投資物業所得款項		17,275	–
出售物業、廠房及設備所得款項		1,359	509,048
出售持作出售資產所得款項		325,867	–
收購可供出售投資		(189,389)	(235,794)
出售可供出售投資所得款項		78,394	359,063
收購物業、廠房及設備之已付按金		–	(24,880)
已抵押銀行存款及有限制銀行存款存放		(270,791)	(364,516)
解除已抵押銀行存款及有限制銀行存款		206,265	273,169
到期日超過3個月之定期存款存放		(12,500)	–
已收聯營公司及共同控制實體股息及分派		5,145	16,169
已收上市投資股息		4,761	4,112
已收銀行利息		6,754	3,808
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(97,837)</b>	<b>(326,161)</b>
<b>融資活動</b>			
發行債券所得款項		1,244,000	–
發行股份所得款項		10,375	–
購回股份		(288,225)	–
購回／贖回可換股債券		–	(698,487)
關連公司墊款		16,495	–
收購附屬公司額外權益		(15,351)	–
新籌得銀行及其他借貸		2,505,270	1,797,732
償還銀行及其他借貸		(2,309,667)	(725,694)
支付財務租約之責任		(405)	(345)
償還款項予關連公司		–	(129)
償還款項予聯營公司		(424)	(5,073)
已付股息		(67,531)	(58,833)
已付附屬公司之非控股股東股息		(74,900)	(32,280)
已付利息		(343,246)	(241,948)
<b>融資活動所得之現金淨額</b>		<b>676,391</b>	<b>34,943</b>
<b>現金及現金等值物增加(減少)淨值</b>		<b>1,346,455</b>	<b>(619,207)</b>
承前現金及現金等值物		1,374,980	1,986,347
匯率變動之影響		(782)	7,840
<b>結轉之現金及現金等值物</b>		<b>2,720,653</b>	<b>1,374,980</b>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
銀行結餘及現金		2,620,653	1,374,980
金融機構之存款		100,000	–
		<b>2,720,653</b>	<b>1,374,980</b>

# 綜合 財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址於本公司刊發的二零一三年年報「公司資料」一節內披露。

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

本綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司的功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則之修訂，該等準則自二零一二年四月一日開始之本集團財政年度起生效。

香港財務報告準則第7號之修訂

金融工具：披露一轉讓金融資產

應用香港財務報告準則之修訂對現時或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

### 已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則之修訂

香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進<sup>1</sup>

香港財務報告準則第7號之修訂

披露一抵銷金融資產及金融負債<sup>1</sup>

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂

香港財務報告準則第9號及過渡性披露的強制生效日期<sup>3</sup>

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及

綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡指引<sup>1</sup>

香港財務報告準則第12號之修訂

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及

投資實體<sup>2</sup>

香港會計準則第27號之修訂

香港財務報告準則第9號

金融工具<sup>3</sup>

香港財務報告準則第10號

綜合財務報表<sup>1</sup>

香港財務報告準則第11號

合營安排<sup>1</sup>

香港財務報告準則第12號

披露於其他實體之權益<sup>1</sup>

香港財務報告準則第13號

公平值計量<sup>1</sup>

香港會計準則第1號之修訂

呈列其他全面收益項目<sup>4</sup>

香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)

僱員福利<sup>1</sup>

香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)

獨立財務報表<sup>1</sup>

香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)

於聯營公司及合營公司之投資<sup>1</sup>

香港會計準則第32號之修訂

抵銷金融資產及金融負債<sup>2</sup>

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號

露天礦場生產階段之剝採成本<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

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

#### 已頒布但未生效的新訂及經修訂香港務報告準則(續)

##### 於二零一二年六月頒佈的香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則之修訂包括對香港會計準則第16號物業、廠房及設備之修訂及香港會計準則第32號金融工具：呈報之修訂。

香港會計準則第16號之修訂澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備的定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。董事預期應用此等修訂將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂澄清，向權益工具持有人所作分派的所得稅以及股權交易的交易成本應根據香港會計準則第12號所得稅入賬。董事預期該等對香港會計準則第32號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成影響，原因為本集團已採納此項處理方法。

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

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

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體情況是，於目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，均一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，而只有股息收入通常於損益確認。
- 就指定為按公平值計入損益計算之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動導致該負債信貸風險變動之金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險應佔公平值變動其後不會重新分類至損益表。根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債公平值變動，全數於損益中呈列。

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

本公司董事預期香港財務報告準則第9號將會於本集團於二零一五年四月一日開始之財政期間之財務報表中獲採納，或會對就本集團之金融資產及金融負債所申報之金額造成重大影響。就本集團之金融資產而言，在詳細審閱完成前提供有關該影響之合理估計並不可行。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

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

#### 有關合併、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

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

該等五項準則的主要規定載述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及單獨財務報表有關綜合財務報表之部分。香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號合併—特殊目的實體將自香港財務報告準則第10號之生效日期起撤銷。根據香港財務報告準則第10號，合併的唯一基準為控制。此外，香港財務報告準則第10號對控制權的新定義包括三個元素：(a)對被投資方之權力，(b)介入被投資方而獲得可變回報之風險或權利，及(c)向被投資方行使權力以影響投資方回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已加入廣泛指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司的權益。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排須如何分類。香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號共同控制實體—合營方作出的非貨幣出資將自香港財務報告準則之生效之日期起撤銷。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為合營公司及合營經營，取決於該安排各訂約方之權利及責任。相比而言，根據香港會計準則第31號，合營安排則分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營公司需採用權益會計法核算，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可使用權益會計法或比例會計法核算。

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

於二零一二年七月，頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂，澄清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡性指引。

此五項準則連同關於過渡指引之修訂本於二零一三年一月或之後開始之年度期間生效，可予提早應用，惟所有此五項準則須同時應用。

董事預期，該等準則將於本集團於二零一三年四月一日開始的財政期間採用。然而，董事正在評估該等準則之潛在影響，且於目前階段尚未釐訂應用該等準則對綜合財務報表所呈報金額之影響。

#### 香港財務報告準則第13號公平值計量

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

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

#### 香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目的修訂

香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目的修訂為全面收入表及收入表引入新的術語。根據香港會計準則第1號的修訂，「收入表」更名為「損益表」。香港會計準則第1號的修訂保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收入的選擇權。然而，香港會計準則第1號的修訂規定其他全面收入項目須劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於達成特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準予以分配，該等修訂並無變動按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目的選擇權。

香港會計準則第1號之修訂本於二零一三年四月一日開始的年度期間生效。當修訂本於未來會計期間應用時，其他全面收入項目之呈列方式將會作出相應修改。

董事預期，應用其他新訂及經修訂準、修訂或詮釋將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

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

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

採納的主要會計政策如下：

#### 綜合賬目之基準

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

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

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

集團內公司間之所有交易、結餘及收支均已於綜合賬目內悉數對銷。

附屬公司之非控股權益乃與本集團之權益分開呈列。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目之基準(續)

##### 向非控股權益分配全面收益總額

附屬公司之全面收益及開支總額會歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此會導致非控股權益出現虧絀結餘。

##### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

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

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

#### 業務合併

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

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債按公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號員工福利確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方的以股份為基礎的付款安排而訂立的本集團的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款計量(請參閱以下會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

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

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

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

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

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

#### 商譽

收購業務產生之商譽按成本減累計減值虧損列賬，並於綜合財務狀況表中分開呈列。

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

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

於出售相關現金產生單位時，應佔商譽金額於釐定出售損益時計入。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或為資本增值的物業，包括就此目的在建中的物業。投資物業包括持有未釐定未來用途之土地被視作以資本價值為目的。

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

在建中投資物業產生之建設成本乃撥充資本為在建中投資物業之其中部分賬面值。

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

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

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

#### 物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 待發展／發展中物業

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

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

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

#### 租賃

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

#### 本集團作為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期內以直線法於損益內確認。

#### 本集團作為承租人

經營租賃款項以直線法於租賃期內確認為開支，但如另有系統性基準較時間模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。

倘訂立經營租賃可獲得租賃，該等獎勵會確認為負債。獎勵之整體利益以直線法減去租金開支，但如另有系統性基準較時間模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。

#### 租賃土地及樓宇

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 聯營公司的權益

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

聯營公司的業績及資產與負債採用權益會計法綜合計入此等綜合財務報表。就類似交易及類似情況下的事件，聯營公司採用權益會計法編製財務報表所使用之會計政策與本集團之會計政策一致。就類似交易及類似情況下的事件，聯營公司使用有別於本集團所使用之會計政策。為統一聯營公司及本集團之會計政策，已作出恰當調整。根據權益法，於聯營公司的投資最初於綜合財務狀況表內按成本確認並隨後進行調整以確認本集團應佔聯營公司的損益及其他全面收益。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司的淨投資部分的長期權益)，則本集團終止確認其應佔的任何進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

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

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

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

#### 合營企業

##### 共同控制業務

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



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 合營企業(續)

##### 共同控制實體

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

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

共同控制實體的財務報表以權益會計法使用本集團就類似交易及類似情況下的事件使用的相同會計政策編製。

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

##### 於業務合併中收購之無形資產

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

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

##### 分類為持作出售之資產

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 存貨

##### 待售物業

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

##### 其他存貨

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

#### 金融工具

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

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

#### 金融資產

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

#### 實際利率法

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開支的方法。實際利率乃按金融資產預計年期切實貼現估計日後現金付款(包括支付或收取的構成實際利率組成部分之費用、交易費用以及其它溢價或折讓)或初步確認時按較短期間貼現金融資產之賬面淨值(倘適用)之比率。利息收入以債務工具的實際利率確認。

#### 按公平值計入損益之金融資產(「按公平值計入損益之金融資產」)

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

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

按公平值計入損益之金融資產(「按公平值計入損益之金融資產」)(續)

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

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

按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而重估公平值變動在其產生的期間內直接在損益中確認。在損益中確認的損益淨值不包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項均設有固定或可確定付款金額，且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。初步確認後，貸款及應收款項(包括應收聯營公司、受投資公司、共同控制實體及債務人款項、已抵押存款、受限制銀行存款、於一間金融機構的存款、定期存款及銀行結餘之款項)均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(參閱下文金融資產減值虧損之會計政策)。

##### 可供出售投資

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為任何其他類別的非衍生工具。

本集團持有之分類為可供出售並於活躍市場上買賣之權益及債務證券於各報告期末按其公平值計量。與使用實際利率法計算之利息收入有關之可供出售貨幣金融資產之賬面值變動以及可供出售股本投資之股息已於損益中確認。可供出售金融資產之賬面值之其他變動於其他全面收入確認並累計至投資重估儲備項下。於投資被出售或被釐定為減值時，過往累計至投資重估儲備之累計收益或虧損會重新分類至損益(參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

可供出售股權工具之股息於本集團收取股息之權利確定時於損益確認。

對於並無在活躍市場上報價且其公平值無法可靠計量之可供出售股本投資，乃按成本減於各報告期末之任何已識別減值虧損計量(請參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

##### 金融資產減值

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

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

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

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

就若干類別之金融資產(如應收貿易賬款)而言，並無單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內逾期超過信貸期之逾期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產之原有實際利率折現之估計未來現金流現值間之差額。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按同一金融資產之當前市場回報率折現之估計未來現金流現值之間差異計量。該等減值虧損將不會於隨後期間撥回。

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

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

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

可供出售股本投資之減值虧損將不會於日後期間透過損益撥回。減值虧損後任何公平值增加於其他全面收益中直接確認及於投資重估儲備中累計。就可供出售債務投資而言，倘投資之公平值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則減值虧損隨後透過損益撥回。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具

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

##### 股本工具

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

購回本公司本身股本工具所支付之代價乃直接從權益中扣除。不會就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具而於損益確認任何收益或虧損。

發行股份的交易成本如屬原本可以其他方式避免的股份發行直接應佔增加成本，則以從權益中扣除的方式入賬。

##### 實際利率法

實際利率法乃用於計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產預計年期切實貼現估計日後現金付款(包括支付或收取的構成實際利率組成部分之費用、交易費用以及其他溢價或折讓)或初步確認時按較短期間貼現金融資產之賬面淨值(倘適用)之比率。利息收入以債務工具的實際利率確認。

##### 金融負債

本集團的金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

##### 可換股債券

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

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

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



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具(續)

##### 可換股債券(續)

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

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

一經分配代價，因而產生之收益或虧損乃根據有關部分適用之會計原則處理如下：

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

##### 按公平值計入損益之金融負債

倘金融負債分類為持作買賣或於首次確認時被指定為按公平值計入損益，其將被分類為按公平值計入損益之財務負債。

倘屬下列情況，金融負債交易分類為持作買賣：

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

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具(續)

##### 按公平值計入損益之金融資產(續)

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而重新計量產生之公平值變動則直接於其產生期間於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融負債支付之利息。

##### 其他金融負債

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

本集團發行之債券採用實際利率法按攤銷成本計量。交易成本計入債券之賬面值並使用實際利息法於債券之期間攤銷。

##### 衍生財務工具及對沖

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立當日的公平值確認，其後於各報告期結束時之公平值重新計量。所產生的損益即時於損益內確認，除非該衍生工具被指定且為有效的對沖工具，在此情況下，於損益內確認的時間取決於對沖關係的性質。

##### 對沖會計法

本集團指定若干衍生工具為對沖工具。在對沖關係開始階段，實體確定對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易的策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團確定在對沖關係中使用的對沖工具在抵消對沖項目的現金流量變動方面是否高效。

##### 現金流量對沖

被指定及符合為現金流量對沖之衍生工具的公平值變動之有效部分於其他全面收益確認並於對沖儲備中累計。無效部分有關之盈虧即時於與對沖項目有關之損益中確認。

於被對沖項目於損益內確認時以往於其他全面收益內確認並於權益中(對沖儲備)累計之金額，重新分類為對沖項目於損益確認期間之損益，於綜合收益表確認為對沖項目的同一行。

當本集團撤銷對沖關係、對沖工具已到期或出售、終止、已行使或不再符合資格使用對沖會計法時，將會終止使用對沖會計法。當時於其他全面收益確認並於對沖儲備累計之任何收益或虧損將於權益中保留，並於預測交易最終於損益內確認時進行確認。倘預測交易預計不再進行，於權益累計之收益或虧損將即時於損益內確認。

##### 取消確認

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 取消確認(續)

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

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

#### 收益確認

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

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

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

當本集團收取付款之權利獲確立時，投資之股息收入將予以確認。

#### 外幣

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團之外國業務之資產與負債按各呈報期間結算日當日之匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等業務之收益及開支則按年內平均匯率換算，除非於該期間匯率大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)則於其他全面收益內確認，並於權益項下之匯兌儲備內累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務之控制權之出售、涉及失去對共同控制實體(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計。之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，有關部份出售一間附屬公司並未導致本集團失去附屬公司之控制權，則按此比例將累計匯兌差額重新歸類為非控股權益，而並不於損益內確認。就所有其他部份出售(即部份出售聯營公司或共同控制實體而並不導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

#### 借貸成本

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

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

#### 退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時列為開支確認。

#### 股本結算之股份付款交易

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

所獲服務之公平值乃按所授出購股權於授出日期之公平值釐定，並以直線法於歸屬期間列作開支，並相應增加購股權儲備。

於呈報期間結算日，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目估計。修訂對原有估計之影響(如有)乃於損益內確認，以致累計開支反映出經修訂估計，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，則先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至保留溢利。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 股本結算之股份付款交易(續)

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

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

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

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

#### 發行股本工具以交換資產

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

#### 稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於呈報期結算日已實施或基本上已實施之稅率(及稅項法例)計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於呈報期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值所產生稅務責任。

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

即期及遞延稅項會於損益中確認，惟若其屬於其他全面收益中或直接於權益中確認之項目，則即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

#### 有形資產減值虧損

本集團於每個報告期間結算日檢討其有形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損之任何跡象。倘存在任何該等跡象，則估計該等資產之可收回金額以確定減值虧損(如有)的程度。倘無法估計單項資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在合理及一貫之分配基準可被確定之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理及一貫之分配基準可被確定之最小現金產生單位。

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

倘資產之可回收金額(或現金產生單位)估計低於其賬面值時，則該資產(或現金產生單位)之賬面值乃減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)的賬面值增至其修正估計的可收回金額，但已增加的賬面值不可超過於過往年度並無確認之資產減值虧損之已釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時確認為收入。

### 4. 估計不確定因素的主要來源

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

#### 投資物業之公平值

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 4. 估計不確定因素的主要來源(續)

#### 商譽減值

釐定商譽是否減值要求估計已分配商譽之相關現金產生單位之使用價值。計算使用價值要求本集團估計現金產生單位預期產生之未來現金流量及適用折現率以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，或會產生重大減值虧損。於二零一三年三月三十一日，商譽之賬面值為港幣68,400,000元(二零一二年：港幣68,400,000元)。有關可收回金額計算方法之詳情於附註20中披露。

### 5. 資本風險管理

本集團之政策為維持穩健資本基礎，以保障本集團有能力持續經營業務，以及維持未來業務發展。本集團之資本架構包括賬款淨額，當中包括於附註34、36及37披露之銀行及其他借貸、可換股債券及債券，已扣除銀行結餘及現金、定期存款、有限制銀行存款、已抵押存款及金融機構存款及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、股份溢價、儲備及非控股權益。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況調整資本架構。

本集團整體策略與去年維持不變。

### 6. 金融工具

#### A. 金融工具分類

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益(按公平值計入損益)		
指定為按公平值計入損益	109,780	7,750
持作買賣	23,386	458
衍生金融工具	5,354	10
可供出售之投資	151,420	34,884
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值物)	3,815,428	2,313,498
	<b>4,105,368</b>	<b>2,356,600</b>
<b>金融負債</b>		
按公平值計入損益(按公平值計入損益)	27,883	1,245
攤銷成本	8,660,788	7,036,638
	<b>8,688,671</b>	<b>7,037,883</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### B. 財務風險管理目標及政策

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

##### 利率風險

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

本集團有關金融負債的利率風險於流動資金風險管理一節詳述。

##### 利率敏感度分析

有關敏感度分析只考慮對財務報表造成重大影響之借貸。有關敏感度分析乃假設於呈報期間結算日之未償還借貸於整個年度均尚未償還而編製。50個基點為利率於期內直至下一個呈報期結算日可能之轉變之最佳估計。

倘利率上調/下調50個基點(二零一二年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，本集團之除稅後溢利將減少/增加港幣15,079,000元(二零一二年：港幣16,278,000元)，而資本化利息將增加/減少港幣14,446,000元(二零一二年：港幣11,931,000元)。

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

##### 外幣風險

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

於報告期間結算日本集團以外幣計值之貨幣項目(不包括被指定為衍生工具的債券及衍生金融工具之賬面值)如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>資產</b>		
澳元(「澳元」)	106,526	1,184
日圓(「日圓」)	8,403	9,197
人民幣(「人民幣」)	6,174	5,621
加拿大元(「加拿大元」)	4,588	4,829
美元(「美元」)	40,739	151,036
歐元(「歐元」)	679	6,429
新加坡元(「新加坡元」)	6,614	—
英鎊(「英鎊」)	39,745	—
印尼盾(「印尼盾」)	4,084	—

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### B. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 外幣敏感度分析

由於港元兌美元維持聯繫匯率制度且管理層預期港元與美元之間之匯率波動並不會帶來重大風險，對於香港之個別集團實體，本集團承受之外幣風險主要來自美元以外之貨幣。下表詳述在所有其他變數保持不變之情況下，本集團就港元兌有關外幣(美元除外)貶值10%(二零一二年：10%)之敏感度。10%為於向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，乃管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括現有以外幣計值之貨幣項目，並於港元兌相關外幣於年結日貶值10%時調整其換算率。倘港元兌相關外幣升值10%，將對溢利構成相等及相反之影響。

	除稅後溢利增加	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
澳元	8,895	99
日圓	702	768
人民幣	515	469
加拿大元	383	403
歐元	57	537
新加坡元	552	—
英鎊	3,319	—
印尼盾	341	—

為消除年內發行之人民幣計值債券之風險，本集團訂立兩份交叉貨幣掉期合約，根據債券之名義總金額人民幣1,000,000,000元收取人民幣而非港元。該名義款額指將於三年債券期限支付之利息付款及本金總額。

以下敏感性分析乃根據於2013年3月31日的被對沖項目(如人民幣計值債券)及其對沖工具(指定作對沖工具之交叉貨幣掉期合約)的人民幣風險而作出。人民幣出現增減1%的變動表示管理層對匯率之合理可能變動之評估。

倘人民幣兌美元的匯率增減1%(即對沖項目的現匯率及交叉貨幣掉期合約的遠期利率)及所有其他因素不變，對沖項目及對沖工具對本集團之對沖儲備之淨效應為分別記入借方款項港幣6,008,000元及港幣8,873,000元。

管理層認為由於年終風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

##### 價格風險

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### B. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 價格風險(續)

##### 價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於呈報期結算日所承受股本價格風險釐定。

倘相關股本證券之價格上調/下調10%(二零一二年：10%)：

- 由於持作買賣投資公平值變動，故除稅後溢利會增加/減少港幣8,088,000元(二零一二年：港幣38,000元)。
- 由於可供出售投資公平值變動，故投資重估儲備會增加港幣15,142,000元(二零一二年：港幣2,325,000元)。

##### 信貸風險

於各呈報期結算日，本集團就交易對方未能履行彼等就各類已確認金融資產之承擔以導致本集團蒙受財務虧損所面對最大信貸風險為於綜合財務狀況表所載各相關已確認金融資產之賬面值及附註45所披露有關本集團所作出財務擔保有關之或然負債。為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委聘團隊負責釐定信貸限制、信貸批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動以收回逾期債務。就此而言，本公司董事認為信貸風險被大幅降低。

本集團並無面對高度集中之信貸風險，惟應收受投資公司、聯營公司及共同控制實體款項及其他應收款項合共構成金融資產總額之8%(二零一二年：10%)以上，該等風險涉及多名交易對方及客戶。本集團審閱每項個別債項於每個呈報期結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。於釐定應收接受投資公司、聯營公司及共同控制實體款項之可收回性時，本集團考慮接受投資公司及聯營公司相關資產之公平值，以及該等接受投資公司、聯營公司及共同控制實體之未來業務及預期經營現金流量。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

由於交易對方均為獲高信貸評級之銀行或財務機構，故已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、定期存款及銀行存款之信貸風險有限。

##### 流動資金風險

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

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

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



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

## B. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	應要求或 0至180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一三年三月三十一日								
應付賬款及應計費用	不適用	645,340	-	10,000	-	-	655,340	655,340
應付關聯公司款項	不適用	62,660	-	-	-	-	62,660	62,660
應付聯營公司款項	不適用	12,453	-	-	-	-	12,453	12,453
應付附屬公司非控股股東 款項	不適用	30,070	-	-	-	-	30,070	30,070
銀行及其他借款								
定息工具	8.53	15,311	-	-	-	-	15,311	15,000
浮息工具	2.71	3,800,466	1,080,034	1,564,168	224,128	174,003	6,842,799	6,602,928
可換股債券	6.29	607	607	34,715	-	-	35,929	31,169
財務租約之債務 債券	2.70	109	55	1,138	-	-	1,302	1,168
	5.875	36,719	36,719	1,390,875	-	-	1,464,313	1,250,000
		4,603,735	1,117,415	3,000,896	224,128	174,003	9,120,177	8,660,788

	加權 平均利率 %	應要求或 0至180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一二年三月三十一日								
應付賬款及應計費用	N/A	531,671	-	-	-	-	531,671	531,671
應付關聯公司款項	N/A	46,165	-	-	-	-	46,165	46,165
應付聯營公司款項	N/A	12,877	-	-	-	-	12,877	12,877
應付附屬公司非控股股東 款項	N/A	30,070	-	-	-	-	30,070	30,070
銀行及其他借款								
定息工具	6.35	6,729	33,431	57,543	31,528	26,878	156,109	129,022
浮息工具	2.65	1,700,959	165,644	4,332,537	184,981	254,433	6,638,554	6,256,067
可換股債券	6.29	607	607	35,929	-	-	37,143	30,074
財務租約之債務	2.70	146	78	625	-	-	849	692
		2,329,224	199,760	4,426,634	216,509	281,311	7,453,438	7,036,638

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### B. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

附帶應要求還款條款而賬面值港幣1,114,796,000元(二零一二年：港幣504,208,000元)之銀行貸款在上述到期日分析計入「應要求或0至180日」之時間範圍內但預期會根據應於二零一二年三月(二零一二年：二零一六年七月)前每年分期償還的貸款還款計劃償還。計及本集團之財務狀況後，董事相信交易對方將不會行使酌情權要求即時還款，而該等定期貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。按此基準，「浮息工具」及「定息工具」的利息及本金現金流量將如下：

	應要求或 0至180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一三年三月三十一日							
浮息工具	2,685,670	1,157,708	2,363,015	634,478	174,003	7,014,874	6,602,928
定息工具	15,311	-	-	-	-	15,311	15,000
	<b>2,700,981</b>	<b>1,157,708</b>	<b>2,363,015</b>	<b>634,478</b>	<b>174,003</b>	<b>7,030,185</b>	<b>6,617,928</b>
於二零一二年三月三十一日							
浮息工具	1,196,751	306,147	4,761,795	309,642	254,433	6,828,768	6,256,067
定息工具	6,729	33,431	57,543	31,528	26,878	156,109	129,022
	1,203,480	339,578	4,819,338	341,170	281,311	6,984,877	6,385,089

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

#### C. 金融工具之公平值計量

金融資產及金融負債之公平值乃按以下方式釐定：

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### C. 金融工具之公平值計量(續)

董事認為，於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

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

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

	二零一三年			總計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
<b>按公平值計入損益之金融資產</b>				
衍生金融資產	–	5,354	–	5,354
持作買賣之非衍生金融資產	23,386	–	–	23,386
指定按公平值計入損益之 金融資產	28,554	73,476	7,750	109,780
	51,940	78,830	7,750	138,520
<b>可供出售金融資產</b>				
上市股本證券	11,037	–	–	11,037
非上市債務證券	–	98,571	–	98,571
會所會籍	–	688	–	688
投資基金	–	41,120	–	41,120
總計	11,037	140,379	–	151,416
<b>按公平值計入損益之金融負債</b>				
衍生金融負債	–	20,290	–	20,290
指定為對沖工具之衍生金融工具	–	7,593	–	7,593
	–	27,883	–	27,883

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

## C. 金融工具之公平值計量(續)

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### C. 金融工具之公平值計量(續)

於本年度，第一、二及三級之間並無轉撥。

按公平值計入損益之金融資產第三級公平值計量之對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於年初	7,750	12,690
於損益確認之公平值變動	-	145
出售	-	(5,085)
於年終	7,750	7,750

### 7. 分部資料

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

#### 分部收益及業績

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 7. 分部資料(續)

## 分部收益及業績(續)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	1,838,519	3,533	159,995	(6,843)
— 香港(「香港」)	95,174	13,632	24,825	(13,719)
— 馬來西亞	478	736	1,790	2,354
— 於中華人民共和國(「中國」) (不包括香港)其他地區	11,377	28,391	(13,070)	2,955
	1,945,548	46,292	173,540	(15,253)
物業投資				
— 香港	32,769	28,365	372,992	155,673
— 中國	12,848	12,215	(17,789)	(3,914)
— 新加坡	16,166	25,916	(14,241)	35,552
	61,783	66,496	340,962	187,311
酒店業務及管理				
— 香港	744,712	707,866	702,899	660,284
— 馬來西亞	288,140	294,162	45,486	48,149
— 中國	120,090	94,069	(43,675)	(28,120)
— 新加坡	—	—	(13,366)	(6,229)
— 英國(「英國」)	—	—	979	(717)
	1,152,942	1,096,097	692,323	673,367
停車場業務				
— 澳洲	549,812	518,496	38,308	42,433
— 馬來西亞	17,548	18,571	7,559	8,427
	567,360	537,067	45,867	50,860
證券及金融產品投資	4,535	12,583	3,765	(41,769)
其他業務	4	2,416	(71,602)	1,948
分部收益/分部溢利	3,732,172	1,760,951	1,184,855	856,464
未分配企業開支			(92,848)	(63,032)
融資成本			(68,028)	(75,776)
除稅前溢利			1,023,979	717,656
所得稅抵免(開支)			54,391	(103,131)
本年度溢利			1,078,370	614,525



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 7. 分部資料(續)

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

本集團概無自任何單一客戶取得超過本集團總收益10%以上之收益。

#### 分部資產

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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	1,196,815	1,513,133
— 香港	1,220,918	730,396
— 馬來西亞	373,007	382,398
— 中國	2,430,818	1,772,613
	5,221,558	4,398,540
物業投資		
— 香港	2,151,464	1,730,192
— 中國	6,887	3,671
— 新加坡	297,758	605,411
	2,456,109	2,339,274
酒店業務及管理		
— 香港	3,640,069	3,592,814
— 馬來西亞	1,077,778	1,071,588
— 中國	2,059,279	1,927,506
— 新加坡	943,753	694,845
— 英國	558,740	261,043
	8,279,619	7,547,796
停車場業務		
— 澳洲	721,398	707,176
— 馬來西亞	154,050	155,996
	875,448	863,172
證券及金融產品投資	300,204	50,763
其他業務	294,022	352,437
分部資產	17,426,960	15,551,982
未分配企業資產	1,991,134	841,333
資產總值	19,418,094	16,393,315

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 7. 分部資料(續)

## 地區資料

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

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	877,194	765,598	4,928,945	4,382,523
中國	144,315	134,675	2,383,882	2,426,010
澳洲	2,388,331	522,029	723,702	706,609
馬來西亞	306,166	312,733	1,153,874	1,170,152
新加坡	16,166	25,916	868,646	706,837
英國	—	—	482,260	216,764
	<b>3,732,172</b>	<b>1,760,951</b>	<b>10,541,309</b>	<b>9,608,895</b>

## 其他資料

下表載列計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：

	二零一三年						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場業務 港幣千元	證券及 金融產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
呆壞賬撥備	(11,806)	(207)	(80)	—	—	(23,554)	(35,647)
折舊及攤銷	(4,468)	(7,673)	(137,879)	(21,249)	—	(4,665)	(175,934)
無形資產攤銷	—	—	—	(2,100)	—	—	(2,100)
投資物業公平值(減少)增加	(135)	298,738	—	—	—	—	298,603
持作買賣之投資公平值變動	—	—	—	—	5,140	—	5,140
出售可供出售投資之收益	—	—	—	—	2,838	—	2,838
衍生金融工具公平值增加(減少)	—	—	(8,307)	—	(3,073)	—	(11,380)
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	424	—	—	—	424
出售一間附屬公司之收益	—	—	458,358	—	—	—	458,358
共同控制實體之減值虧損	—	—	—	—	—	(40,951)	(40,951)
分佔聯營公司業績	—	74,578	—	—	—	(922)	73,656
分佔共同控制實體業績	—	—	—	—	—	(2,904)	(2,904)
聯營公司權益	—	255,082	59,963	—	—	563	315,608
共同控制實體權益	32,387	—	—	—	—	14,728	47,115
添置非流動資產 (不包括金融工具)	75	39,695	1,008,662	23,564	—	26,208	1,098,204

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 7. 分部資料(續)

#### 其他資料(續)

	二零一二年						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場業務 港幣千元	證券及 金融產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
呆壞賬撥回(撥備)	3,092	(2,338)	(673)	–	–	447	528
折舊及攤銷	(6,633)	(771)	(118,545)	(17,427)	–	(3,459)	(146,835)
無形資產攤銷	–	–	–	(2,572)	–	–	(2,572)
投資物業公平值增加	2,420	144,064	1,818	–	–	–	148,302
按公平值計入損益之							
金融資產公平值增加	–	–	–	–	145	–	145
持作買賣之投資公平值變動	–	–	–	–	(9,975)	–	(9,975)
出售可供出售投資之虧損	–	(85)	–	–	(14,942)	–	(15,027)
衍生金融工具公平值減少	–	–	(1,911)	–	(32,492)	–	(34,403)
轉撥物業存貨至投資物業之							
虧損	(2,004)	–	–	–	–	–	(2,004)
出售物業、廠房及設備之收益	281	306	379,465	46	–	701	380,799
分佔聯營公司業績	–	23,843	–	–	–	–	23,843
分佔共同控制實體業績	7,014	–	–	–	–	–	7,014
聯營公司權益	–	186,211	59,963	–	–	9,984	256,158
共同控制實體權益	32,382	–	–	–	–	58,584	90,966
添置其他非流動資產 (不包括金融工具)	7,698	31,993	785,249	12,406	–	23,428	860,744

主要經營決策者並未定期審閱有關分部負債之資料。因此，並無呈列分部負債資料。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 8. 收益

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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售物業	1,934,048	32,269
出租物業	108,512	113,422
酒店業務及管理	1,105,394	1,051,226
停車場業務	567,404	536,899
提供物業管理服務	12,275	14,238
金融工具之利息收入	4,535	12,583
其他業務	4	314
	<b>3,732,172</b>	<b>1,760,951</b>

### 9. 其他收益及虧損

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資物業公平值變動	298,603	148,302
出售可供出售投資之收益(虧損)	2,838	(15,027)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	145
持作買賣投資之公平值變動	5,140	(9,975)
衍生金融工具公平值變動	(11,380)	(34,403)
轉撥物業存貨至投資物業之虧損	-	(2,004)
(確認)撥回呆壞賬之減值虧損淨額	(35,647)	528
於一間共同控制實體之權益之減值虧損	(40,951)	-
	<b>218,603</b>	<b>87,566</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 10. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行借款之利息		
— 須於五年內悉數償還	314,817	172,730
— 毋須於五年內悉數償還	27,110	40,203
須於五年內悉數償還之其他貸款	4,550	785
可換股債券	2,182	35,709
債券	5,432	—
財務租約	21	29
首次認購費攤銷	15,215	16,889
其他	1,338	2,025
總利息成本	370,665	268,370
減：就以下各項發展中物業資本化金額：		
— 投資物業	(3,239)	(1,744)
— 業主佔用物業	(45,749)	(23,787)
— 待售物業	(153,644)	(76,360)
	168,033	166,479

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 11. 所得稅(抵免)開支

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
所得稅(抵免)開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	47,488	59,864
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	49,560	5,390
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	—	3,652
馬來西亞所得稅	6,248	12,476
澳洲所得稅	22,005	9,620
新加坡所得稅	1,166	162
	<b>126,467</b>	<b>91,164</b>
過往年度不足(超額撥備)撥備：		
香港利得稅	4,312	(5,942)
中國土地增值稅(附註)	(192,657)	—
馬來西亞所得稅	43	5
澳洲所得稅	—	7,355
新加坡所得稅	—	(30)
	<b>(188,302)</b>	<b>1,388</b>
遞延稅項(附註39)	7,444	10,579
	<b>(54,391)</b>	<b>103,131</b>

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

中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例按25%的稅率計算。

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

澳洲、馬來西亞及新加坡的內地法定稅率為本年度估計應課稅溢利的30%、25%及17%。

附註：截至二零一三年三月三十一日止年度，中國當地稅務機關同意按視作稅率計算本集團已出售並於過往年度在綜合財務報表中確認為收益的若干物業發展項目的中國土地增值稅，而有關土地增值稅已按累進稅率計提撥備。此舉產生的中國土地增值稅超額撥備港幣192,657,000元已於本年度撥回。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支(續)

本年度之所得稅開支與綜合全面收益表內之除稅前溢利對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一三年						
除稅前溢利(虧損)	1,010,460	(94,369)	36,845	97,524	(26,481)	1,023,979
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	30%	15.2%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	166,726	(23,592)	9,211	29,257	(4,033)	177,569
不可扣稅開支之稅務影響	25,973	11,206	6,698	6,132	7,360	57,369
毋須課稅收益之稅務影響	(136,627)	(429)	(2,229)	(1,636)	(6,511)	(147,432)
過往年度中國土地增值稅超額撥備	–	(192,657)	–	–	–	(192,657)
中國土地增值稅之稅務影響	–	48,164	–	–	–	48,164
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	1,790	–	1,979	–	–	3,769
未確認稅項虧損之稅務影響	11,914	12,060	–	–	2,272	26,246
使用過往未確認之稅項虧損	(5,984)	(1,044)	(6,989)	(14,011)	(1)	(28,029)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(12,153)	–	–	–	–	(12,153)
分佔共同控制實體業績之稅務影響	–	726	–	–	–	726
過往年度撥備不足	4,312	–	43	–	–	4,355
其他	5,265	–	(243)	2,263	397	7,682
本年度所得稅開支(抵免)	61,216	(145,566)	8,470	22,005	(516)	(54,391)

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 11. 所得稅開支(續)

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

有關遞延稅項之詳情載於附註39。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 12. 本年度溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出	1,678,976	14,761
核數師酬金	10,774	11,569
折舊	163,798	138,392
預付租賃款項攤銷	13,256	9,537
減：就業主佔用發展中物業撥充資本之款項	(1,120)	(1,094)
	12,136	8,443
無形資產攤銷	2,100	2,572
於一間共同控制實體投資之攤銷(已於分佔共同控制實體業績列賬)	2,904	2,904
呆壞賬撥備	35,647	–
員工成本		
董事薪酬(附註15(a))	19,220	22,446
其他員工	465,898	400,931
其他員工之購股權付款開支	3,861	5,382
	488,979	428,759
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,705	869
並計入：		
租金收入一扣除支出港幣24,068,000元 (二零一二年：港幣20,033,000元)	87,785	93,389
出售物業、廠房及設備之收益：		
– 酒店物業(附註17)	–	380,288
– 其他	424	511
	424	380,799
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資		
– 上市	2,265	1,847
可供出售投資		
– 上市	2,496	2,244
– 非上市	–	21
	4,761	4,112
呆壞賬撥回	–	528
銀行利息收入	6,754	3,808

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 13. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司股東應佔年內綜合溢利港幣903,046,000元(二零一二年：港幣448,102,000元)及股份數目計算如下：

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,816,434	1,932,776
可攤薄潛在普通股之影響		
— 本公司之購股權	1,076	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,817,510	1,932,776

由於行使可換股債券將導致每股盈利增加，故計算兩個年度每股攤薄盈利時並無假設本公司尚未行使可換股債券獲轉換。此外，於兩個年度計算時並無假設其間接附屬公司帝豪之購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於帝豪股份於年內之平均市價。

此外，計算截至二零一二年三月三十一日止年度每股攤薄盈利時並無假設本公司之未行使購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於本公司股份於年內之平均市價。

### 14. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一三年中期股息每股港幣2仙 (二零一二年：每股港幣1仙)	35,122	19,496
二零一二年末期股息每股港幣5仙 (二零一二年：二零一一年末期股息：每股港幣5仙)	86,488	95,913
	121,610	115,409

董事建議就截至二零一三年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣11仙(二零一二年：港幣5仙)，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以獲發現金方式收取於年內建議派發及派付之股息代替本公司新股份。年內按股東選擇收取股份而發行的股份載於附註40。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 15. 董事、行政總裁及五名最高薪酬僱員之酬金

## (A) 董事及行政總裁之酬金

已支付及須支付本公司每名董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅 及其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股份 付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一三年三月三十一日止年度					
執行董事：					
邱達昌	25	2,268	15	—	2,308
邱達成	25	3,419	71	—	3,515
Craig Grenfell WILLIAMS	25	8,819	201	—	9,045
陳志興 (於二零一二年八月三十一日 獲委任為董事)	15	935	9	475	1,434
孔祥達 (於二零一二年八月三十一日 獲委任為董事)	15	1,879	9	390	2,293
非執行董事：					
邱達強	25	—	—	—	25
獨立非執行董事：					
陳國偉	200	—	—	—	200
王敏剛	200	—	—	—	200
林廣兆	200	—	—	—	200
	730	17,320	305	865	19,220

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 15. 董事、行政總裁及五名最高薪酬僱員之酬金(續)

## (A) 董事及行政總裁之酬金(續)

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅 及其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股份 付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一二年三月三十一日止年度					
執行董事：					
邱德根 (於二零一一年九月八日退任)	11	4,730	—	—	4,741
邱達昌	25	2,574	12	—	2,611
邱達成	25	3,383	59	—	3,467
Craig Grenfell WILLIAMS	25	10,556	223	—	10,804
非執行董事：					
邱裘錦蘭 (於二零一一年九月八日退任)	11	263	—	—	274
邱達強	25	—	—	—	25
獨立非執行董事：					
江劍吟 (於二零一一年九月八日退任)	11	—	—	—	11
陳國偉	200	—	—	—	200
王敏剛	200	—	—	—	200
林廣兆 (於二零一一年九月八日獲委任)	113	—	—	—	113
	646	21,506	294	—	22,446



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 15. 董事、行政總裁及五名最高薪酬僱員之酬金(續)

#### (A) 董事及行政總裁之酬金(續)

邱達昌先生亦為本公司行政總裁且其上述披露酬金包括其作為行政總裁所提供服務的酬金。

僅支付／應付予Craig Grenfell WILLIAMS並計入薪金及其他福利的表現掛鈎獎勵付款港幣4,030,000元(二零一二年：港幣8,015,000元)乃參考其表現釐定。

截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度，概無行政總裁或任何董事獲豁免任何酬金。

(B) 本公司若干執行及非執行董事根據本公司及帝盛採納的購股權計劃授出購股權以認購本公司及帝盛之股份。有關購股權計劃之詳情披露於附註50。

#### (C) 僱員酬金

於本集團五名最高薪酬人士中，其中三名(二零一二年：四名)為董事，彼等之酬金已於上文披露。餘下兩名(二零一二年：一名)人士之酬金如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金及其他福利	6,918	2,410
退休福利計劃供款	15	12
股份付款開支	294	1,074
	<b>7,227</b>	<b>3,496</b>

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一三年 僱員數目	二零一二年 僱員數目
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	–
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	–	1
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	–
	<b>2</b>	<b>1</b>

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 16. 投資物業

	已落成物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年四月一日	2,318,990	262,284	2,581,274
添置	7,525	21,979	29,504
轉撥至物業、廠房及設備	(14,106)	–	(14,106)
轉撥自待售物業	14,026	–	14,026
轉撥至分類為持作出售之資產	(328,861)	–	(328,861)
公平值增加	83,565	64,737	148,302
匯兌調整	26,330	–	26,330
於二零一二年三月三十一日	2,107,469	349,000	2,456,469
添置	16,318	24,684	41,002
出售	(17,275)	–	(17,275)
轉撥至物業、廠房及設備	(73,500)	–	(73,500)
轉讓至其他資產(附註19)	(296,250)	–	(296,250)
公平值增加	142,287	156,316	298,603
匯兌調整	22,868	–	22,868
於二零一三年三月三十一日	<b>1,901,917</b>	<b>530,000</b>	<b>2,431,917</b>

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於下列地區土地按公平值列賬之投資物業賬面值：		
在香港：		
長期租約	<b>659,290</b>	516,000
中期租約	<b>898,929</b>	826,000
在香港以外地區：		
永久業權	<b>76,198</b>	55,780
長期租約	–	273,949
中期租約	<b>797,500</b>	784,740
	<b>2,431,917</b>	2,456,469

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

於二零一三年三月三十一日在香港及香港以外地區之已落成投資物業公平值，按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.及Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd.於該日之估值釐定。有關估值已參考類似地點同類物業之市場交易價或參考於有關市場所得可比較租金後估計之未來租金的資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位的市場租金乃參照本集團的可出租單位以及毗鄰相似物業的該等出租單位已取得的租金作出。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業的收益率作出並結合估值師根據各物業的特質進行調整。

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

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團於二零一二年八月二十九日接獲新加坡相關政府機構的土地收購通知後，以公平值47,400,000新加坡元(相當於港幣296,250,000元)轉撥若干位於新加坡之投資物業至其他資產(見附註19)。

截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度，本集團更改投資物業若干樓層的用途，因而自投資物業按於轉撥日期的公平值轉撥至物業、廠房及設備。

此外，截至二零一二年三月三十一日止年度，當經營租約開始證明用途已有所轉變時，本集團將賬面值為港幣16,030,000元的若干物業存貨按公平值港幣14,026,000元轉撥至投資物業。

賬面值港幣2,020,374,000元(二零一二年：港幣2,215,708,000元)的投資物業乃受一項法定押記規限，以就有關集團實體的銀行借貸作抵押。

於報告期間結算日，發展中投資物業的賬面值包括已撥充資本的利息開支港幣9,731,000元(二零一二年：港幣6,492,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	物業		樓宇裝修、 傢俬、	總額 港幣千元
	已落成 港幣千元	發展中 港幣千元	裝置及設備 港幣千元	
成本				
於二零一一年四月一日	4,149,928	1,433,805	333,294	5,917,027
添置	204	698,598	105,169	803,971
發展完成後轉撥	290,425	(308,569)	18,144	–
轉撥自投資物業	14,106	–	–	14,106
轉撥至發展中待售物業(附註23b)	(22,402)	–	–	(22,402)
出售	(142,905)	–	(17,029)	(159,934)
匯兌調整	2,409	14,947	(524)	16,832
於二零一二年三月三十一日	4,291,765	1,838,781	439,054	6,569,600
添置	2,186	944,795	125,289	1,072,270
發展完成後轉撥	351,625	(411,169)	59,544	–
轉撥自投資物業	73,500	–	–	73,500
出售	–	–	(15,095)	(15,095)
出售一間附屬公司	(294,936)	–	(36,927)	(331,863)
匯兌調整	4,170	(1,122)	(651)	2,397
於二零一三年三月三十一日	4,428,310	2,371,285	571,214	7,370,809
折舊及減值				
於二零一一年四月一日	362,094	–	112,132	474,226
年度撥備	97,994	–	40,398	138,392
出售時抵銷	(18,304)	–	(13,381)	(31,685)
匯兌調整	1,482	–	(817)	665
於二零一二年三月三十一日	443,266	–	138,332	581,598
年度撥備	101,520	–	62,278	163,798
出售時抵銷	–	–	(14,160)	(14,160)
出售一間附屬公司時抵銷	(7,477)	–	(5,144)	(12,621)
匯兌調整	72	–	(997)	(925)
於二零一三年三月三十一日	537,381	–	180,309	717,690
賬面值				
於二零一三年三月三十一日	3,890,929	2,371,285	390,905	6,653,119
於二零一二年三月三十一日	3,848,499	1,838,781	300,722	5,988,002

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備(續)

上述酒店、其他物業及停車場之賬面值包括：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
在香港之租賃土地及樓宇：		
長期租約	464,199	794,846
中期租約	2,505,930	2,109,254
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	1,929,308	1,692,452
在香港以外地區之租賃土地所建樓宇：		
長期租約	371,997	239,771
中期租約	990,780	850,957
	<b>6,262,214</b>	<b>5,687,280</b>

租賃土地於租賃土地期間折舊。已落成樓宇按其可用年期介乎25至50年或租賃土地餘下年期25到65年(以較短者為準)以直線法計算折舊。物業、廠房及設備等其他項目按年利率10厘至20厘以直線法計算折舊。並無就永久業權土地及發展中樓宇計算折舊。

於報告期間結算日，發展中物業之賬面值包括資本化利息開支港幣87,426,000元(二零一二年：港幣49,472,000元)。

本集團正取得位於香港以外地區賬面值為港幣312,344,000元(二零一二年：港幣317,411,000元)之若干物業之擁有權。

其他資產已計入賬面值合共港幣1,927,000元(二零一二年：港幣1,491,000元)之按財務租約持有之資產。

賬面值為港幣5,559,131,000元(二零一二年：港幣4,887,955,000元)之物業已用作抵押相關集團實體銀行借款。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團透過出售一間附屬公司向獨立第三方出售香港的一間名為「香港帝盛酒店」的酒店，代價為港幣801,532,000元，有關交易之詳情載於附註42。

截至二零一二年三月三十一日止年度內，本集團向獨立第三方出售香港的一間名為「中環麗栢酒店」的酒店，代價為港幣515,000,000元，並確認收益港幣380,288,000元(附註12)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 18. 預付租賃款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年初結餘	616,352	599,706
添置	—	16,388
攤銷	(13,256)	(9,537)
匯兌調整	7,974	9,795
年終結餘	611,070	616,352
在香港以外地區租賃土地之賬面值：		
租賃期為99年之長期租賃	316,008	313,178
租賃期為35年之中期租賃	295,062	303,174
	611,070	616,352
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	595,036	597,485
流動資產	16,034	18,867
	611,070	616,352

賬面值為港幣604,171,000元(二零一二年：港幣605,962,000元)之租賃土地已用作抵押相關集團實體銀行借款。

## 19. 其他資產

於二零一二年八月二十九日，本集團接獲新加坡相關政府部門(「新加坡政府」)發出的土地收購通知。據此，新加坡政府強制收購位於新加坡的若干物業。預期新加坡政府將於二零一四年八月佔用該等物業。因此，相關物業不再被視為持有作賺取租金或資本增值之物業，並已按其於轉撥之日的公平值47,400,000新加坡元(相等於港幣296,250,000元)(見附註16)由投資物業轉撥至其他資產，並於相關物業其後的會計處理中被視為成本。其他長期租賃資產則按成本減減值虧損(如有)列賬。

賬面值為港幣262,500,000元之其他資產已用作抵押相關集團實體銀行借款。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 20. 商譽

於過往年度，收購若干從事停車場業務之附屬公司之73.75%股本權益產生商譽。

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

### 21. 其他無形資產

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

無形資產以直線法按其估計使用年期3 ½年攤銷並於截至二零一三年三月三十一日止年度悉數攤銷。

### 22. 聯營公司權益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市投資，按成本	86,539	95,600
分佔收購後業績，扣除已收股息	229,069	160,558
	<b>315,608</b>	256,158

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 22. 聯營公司權益(續)

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

聯營公司名稱	持股類別	本公司間接持有之		主要業務
		註冊資本／已發行股本面值比例		
		二零一三年	二零一二年	
Bermuda Investments Limited	普通	25	25	物業投資
諸暨麗悅度假村有限公司 (「諸暨」) <sup>#</sup>	不適用	18	18	物業發展
佳力物業管理有限公司	普通	50	50	樓宇管理
Omicron International Limited <sup>*</sup>	普通	30	30	投資控股
喜樂地產投資有限公司	普通	25	25	物業投資

<sup>#</sup> 在中國註冊成立及經營

<sup>\*</sup> 在英屬處女群島註冊成立

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

有關聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產總值	1,350,547	1,079,327
負債總值	(30,137)	(99,812)
	1,320,410	979,515
本集團應佔資產淨值	315,608	245,557
收益	195,756	88,304
本年度溢利	232,680	87,976
本集團應佔本年度業績	73,656	23,843

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 22. 聯營公司權益(續)

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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度未確認應佔虧損	(23)	(18)
累計未確認應佔虧損	(50,267)	(50,244)

### 23. 合營企業權益

#### (A) 共同控制實體

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市投資，按成本	55,574	58,478
分佔收購後業績，扣除已收股息／分派	32,492	32,488
減：減值	(40,951)	—
	47,115	90,966

於報告期間結算日本集團主要共同控制實體之詳情如下：

實體名稱	註冊／ 註冊成立 及營運國家	本公司間接持有之註冊資本／ 普通股股本面值*比例		主要業務
		二零一三年	二零一二年	
商丘永遠公路有限公司 (「商丘永遠」)(附註)	中國	68%	68%	經營收費公路
廣東新時代房地產有限公司	中國	50%	50%	物業開發

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 23. 合營企業權益(續)

#### (A) 共同控制實體(續)

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

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

有關本集團於共同控制實體之權益(採用權益法列賬)之財務資料概要載列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產	43,465	50,061
流動資產	103,113	101,996
流動負債	(34,732)	(37,723)
收益	20	19,038
開支	(7,647)	(12,024)

截至二零一三年三月三十一日止年度，董事已評估預期將由共同控制實體產生之預期未來現金流量，並已就於共同控制實體的權益計提減值虧損港幣40,951,000元。

#### (B) 共同控制業務

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團與一間關連公司訂立協議(如附註48(a)所述)，共同開發本集團永久業權土地之若干部分，經訂約方協定之公平值為馬幣(「馬幣」)65,000,000元(相等於港幣165,000,000元)。該關連公司負責為該土地上的發展項目提供技術、商業及財務管理及於完成彼等發展項目後的物業營銷，並承擔發展項目的所有有關成本及開支。發展活動及已完成物業之銷售由關連公司董事會指導，其中本集團與該關連公司於合營期內擁有相等代表人數。本集團與該關連公司將按均等基準分佔該發展項目之損益(指銷售收益減已完成物業之土地、發展成本及營銷開支之公平值)。

於二零一三年三月三十一日，就共同控制業務於綜合財務報表確認之資產(賬面值為馬幣8,000,000元(相等於港幣22,138,000元))(二零一二年：馬幣8,000,000元(相等於港幣22,402,000元))指過往分類為物業、廠房及設備之永久業權土地之成本)已計入流動資產項下之待發展物業。共同控制業務於年內之收入及開支並不重大。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 24. 可供出售投資

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
上市股本證券：		
香港	3,172	3,457
海外	7,865	795
	<b>11,037</b>	4,252
非上市：		
股本證券	4	10,949
債務證券	98,571	301
會所會籍	688	688
投資基金	41,120	18,694
	<b>140,383</b>	30,632
	<b>151,420</b>	34,884
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	110,300	16,190
流動資產	41,120	18,694
	<b>151,420</b>	34,884

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 25. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持作買賣投資		
於香港上市之股本證券	–	162
於海外上市之股本證券	<b>23,386</b>	296
指定按公平值計入損益之金融資產		
債務證券	<b>102,030</b>	–
結構性投資	<b>7,750</b>	7,750
	<b>133,166</b>	8,208
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	<b>36,304</b>	7,750
流動資產	<b>96,862</b>	458
	<b>133,166</b>	8,208

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

## 26. 應收聯營公司款項

應收聯營公司款項為無抵押、免息且本集團預期不會於報告期末起未來十二個月內償還。

於釐定應收聯營公司款項之可收回性時，本集團考慮相關資產之公平值、聯營公司之未來營運及現金流量。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 27. 其他應收款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收承兌票據及應計利息	142,365	140,116
第二按揭貸款	23,193	23,222
	165,558	163,338
減：已確認第二按揭貸款減值虧損	(23,119)	(21,654)
	142,439	141,684
減：一年內到期並列作流動資產之款項		
一其他應收款項	(142,365)	–
一應收賬款、按金及預付款項	(29)	(277)
	45	141,407

本金總額為17,500,000美元(相等於港幣135,625,000元)之承兌票據相當於於二零一零年二月向一名獨立第三方出售若干香港境外物業之應收代價之餘額。該等票據連同首年按年利率2厘，其後按年利率4厘計算之應計利息將於二零一四年二月到期。該等票據由已出售物業之優先按揭留置權及質押買方於持有物業之實體之股本權益作抵押。

第二按揭貸款及應收利息乃由借款人之物業作抵押。貸款按優惠利率計息，截至二零一三年三月三十一日之實際年利率為5.00%(二零一二年：5.00%)，且須根據其各自之還款期分期償還。

截至二零一三年三月三十一日止年度，確認呆賬撥備港幣1,465,000元。截至二零一二年三月三十一日止年度，就收回債務撥回呆賬港幣447,000元。

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

### 28. 銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金

包括在非流動資產之已抵押存款按介乎0.10%至0.50%(二零一二年：0.001%至5.30%)之年利率計息。存款已抵押以獲得須於一年後償還之銀行貸款。

包括於流動資產之已抵押存款包括定期存款港幣20,000,000元(二零一二年：港幣20,000,000元)，該等存款按固定年利率0.10%(二零一二年：0.10%)計息，餘下結餘按平均市場年利率2.72%(二零一二年：2.72%)計息。該等存款的到期日介乎1至6個月，並已抵押以獲得須於一年內償還之銀行借貸。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 28. 銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金(續)

受限制銀行存款指本集團就若干銀行信貸安排而存放於銀行之託管存款及僅可用作結算指定物業項目之發展成本之存款。

到期日短於三個月之銀行存款及銀行結餘按介乎0.0%至3.75%(二零一二年：0.0%至4.76%)之市場年利率計息。

到期日超過三個月之定期存款按3.08%(二零一二年：零)之固定年利率計息。

金融機構存款按介乎0%至0.1%(二零一二年：零)之利率計息。

### 29. 待售物業

待售物業包括賬面值港幣3,608,653,000元(二零一二年：港幣3,777,241,000元)預期未來十二個月內不會變現之物業。

賬面值為港幣2,701,624,000元(二零一二年：港幣1,615,414,000元)的待售物業乃受法定押記規限，以就各集團實體的銀行借貸作抵押。

賬面值包括為共同發展而於過往年度自物業、廠房及設備轉撥之馬幣8,000,000元(相等於港幣22,138,000元)(二零一二年：馬幣8,000,000元(相等於港幣22,402,000元))之永久業權土地，有關詳情載於附註23(b)。

### 30. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收貿易賬款	79,902	73,300
預付承包商墊款	14,029	26,085
公用事業及其他按金	22,270	28,771
可收回增值稅	6,331	1,104
權益持有人應收款項	108,498	32,913
預付款項及其他應收款項	166,806	118,397
出售一間附屬公司所得款項結餘(附註42)	15,000	—
	<b>412,836</b>	280,570

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 30. 應收賬款、按金及預付款項(續)

以下為應收貿易賬款於報告期末按發票日期(與其各自之收入確認日期相近)之賬齡分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至60日	70,863	63,441
61至90日	2,818	4,192
90日以上	6,221	5,667
	<b>79,902</b>	73,300

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

應收貿易賬款主要包括出租物業及使用酒店設施之應收款項。租金於出付催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予其公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為60日。

出售物業乃按照個別合約之付款條款結算，惟須於合法業權轉移前全數結清。

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

年內就應收貿易賬款計提之呆賬撥備及變動載述如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年初結餘	9,443	7,087
確認減值虧損	2,707	3,011
撇銷無法收回之金額	(2,093)	(655)
本年度已收回款項	(2)	-
年終結餘	<b>10,055</b>	9,443

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 31. 應付賬款及應計費用／已收客戶按金

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付賬款及應計費用		
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	152,576	195,985
— 其他	72,690	59,387
建築成本及資本資產的應付保固金	94,711	92,088
租金及預訂按金及預先收取墊款	49,304	52,765
購買股份之應付經紀款項	43,951	1,627
其他應付款項及應計費用	423,977	204,446
	<b>837,209</b>	<b>606,298</b>

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至60日	140,680	162,478
61至90日	1,374	5,747
90日以上	83,212	87,147
	<b>225,266</b>	<b>255,372</b>

## 已收客戶按金

已收客戶按金中，預期一筆港幣77,657,000元(二零一二年：港幣191,099,000元)的款項會於報告期間結算日起計十二個月內確認為收益。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 32. 財務租約承擔

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
財務租約項下應付款項：				
須於一年內償還	164	224	158	218
須多於一年但不多於五年內償還	1,138	625	1,010	474
	1,302	849	1,168	692
減：未來財務費用	(134)	(157)	—	—
租約承擔現值	1,168	692	1,168	692
減：一年內到期之款項(列作流動負債)			(158)	(218)
一年後到期之款項			1,010	474

本集團採取出租其按財務租約持有之若干汽車及設備之政策，平均租期為一至五年。實際平均借貸年利率為2.7%(二零一二年：2.7%)。息率乃於簽訂合約當日釐定，所有租約均以固定還款期為基準，且並無就或然租賃付款訂定任何安排。

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 33. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
利率上限及掉期(附註a)	—	—	(680)	(1,198)
上市股本證券及外幣之認購/ 認沽期權(附註b)	5,354	10	(10,774)	(47)
交叉貨幣掉期合約(附註c)	—	—	(8,836)	—
	5,354	10	(20,290)	(1,245)
就報告目的之分析如下：				
流動資產	5,354	10	—	—
流動負債	—	—	(20,290)	(1,245)
	5,354	10	(20,290)	(1,245)

附註：

- (a) 本集團就減低其按浮動利率計息之銀行借貸之利率波動風險而訂立之於二零一三年三月三十一日及於二零一二年三月三十一日尚未到期的利率上限及掉期合約之主要條款載於下文。該等衍生工具並無根據對沖會計處理。

- (i) 合約日期：二零零八年九月十九日  
 生效日期：二零零八年九月二十五日  
 名義款額：合共港幣1,900,000,000元  
 到期日：二零一三年九月，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
- (ii) 合約日期：二零一零年七月二十八日  
 生效日期：二零一零年十月七日  
 名義款額：10,000,000新加坡元  
 到期日：二零一三年十二月  
 應付利息：支付固定利率1.46厘及按三個月新加坡元掉期拆息收取利息

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

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團於合約到期日二零一三年九月二十五日前提前終止一項名義款額為港幣1,900,000,000元的合約並錄得港幣5,057,000元的虧損，已於本年度的損益確認。

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

認購及認沽期權之公平值乃按對手就類似工具之報價根據公認定價模式釐定。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 33. 衍生金融工具(續)

附註：(續)

(c) 交叉貨幣掉期合約之主要條款載列於下文：

合約日期：	二零一三年三月二十五日
生效日期：	二零一三年四月三日
名義款額：	人民幣500,000,000元
到期日：	二零一八年四月三日
應付利息：	每半年就人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及就80,606,158.31美元的款項按4.97%的固定年利率支付利息
已兌換本金金額：	80,606,158.31美元
合約日期：	二零一三年三月二十七日
生效日期：	二零一三年四月三日
名義款額：	人民幣350,000,000元
到期日：	二零一八年四月三日
應付利息：	每半年就人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及就56,397,035.13美元的款項按4.952%的固定年利率支付利息
已兌換本金金額：	56,397,035.13美元

### 34. 有抵押銀行及其他借貸

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行貸款	6,571,300	6,414,242
其他貸款	62,500	—
	6,633,800	6,414,242
減：前期費用	(15,872)	(29,153)
	6,617,928	6,385,089
就報告目的之分析如下：		
流動負債	4,713,839	1,764,289
非流動負債	1,904,089	4,620,800
	6,617,928	6,385,089
根據貸款協議所載之計劃還款日期，借貸須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	3,614,915	1,260,081
一年以上但不超過兩年	1,757,649	3,399,021
兩年以上但不超過五年	1,090,249	1,495,793
五年以上	170,987	259,347
	6,633,800	6,414,242



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 34. 有抵押銀行及其他借貸(續)

由於交易對手擁有要求立即償還之酌情權，借貸(包括根據計劃還款日期毋須於一年內償還之款項港幣1,114,796,000元(二零一二年：港幣504,208,000元))之賬面值列作流動負債。

賬面值合共港幣15,000,000元(二零一二年：港幣129,022,000元)之銀行貸款按8.53%(二零一二年：5.75%至8.53%)之固定年利率計息。餘下銀行貸款及其他貸款按介乎1.1%至8.53%(二零一二年：0.62%至11.41%)之浮動年利率計息。以不同貨幣列值之銀行貸款分析如下：

貨幣	利率	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港元	香港銀行同業拆息加0.8%至1.3%至港元優惠 借貸利率減1.5%(二零一二年：香港銀行同業拆息 加0.85%至1.5%港元優惠借貸利率減1%)	4,346,216	3,816,066
人民幣	100%的1年中國人民銀行指定利率至1至3年 中國人民銀行指定利率125%(二零一二年： 1年中國人民銀行指定利率110%至1至3年 中國人民銀行指定利率125%)	942,364	895,304
人民幣	固定利率8.53%(二零一二年：6.4%至8.53%)	15,000	126,567
新加坡元	新加坡元掉期拆息加1.25%至1.85% (二零一二年：新加坡元掉期拆息加1.25%至1.85%)	476,383	420,184
新加坡元	固定利率5.75%	—	2,455
馬幣	馬來西亞基本借貸利率減1.5%至馬來西亞基本借貸利率 加1.5%(二零一二年：馬來西亞基本借貸利率減1.5% 基本借貸利率加1.5%)	364,998	383,949
澳元	澳洲銀行票據掉期參考利率加1%至1.5% (二零一二年：澳洲銀行票據掉期參考利率加1%至1.5%)	369,121	769,717
英鎊	倫敦銀行同業拆息加2.8%(二零一二年：零)	119,718	—
		<b>6,633,800</b>	<b>6,414,242</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 35. 分類為持作出售之資產及相關負債

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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分類為持作出售之資產：		
投資物業(附註a)	–	328,861
其他物業、廠房及設備(附註b)	<b>91,410</b>	90,067
	<b>91,410</b>	418,928
與持作出售之資產相關之負債：		
已收租金按金	–	2,994

(a) 於二零一二年三月十六日，本公司訂立協議，以出售位於香港境外的投資物業，代價為港幣328,861,000元。物業已重新分類為持作出售之資產並按參考出售代價計算得出的公平值列賬。截至二零一三年三月三十一日止年度，出售已完成。

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

### 36. 可換股債券

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於四月一日	<b>30,074</b>	716,785
於損益扣除之攤銷利息	<b>2,182</b>	35,709
支付票據利息	<b>(1,214)</b>	(26,176)
攤銷發行費用	<b>127</b>	11,661
公平值減少	–	(3,032)
購回	–	(55,373)
贖回	–	(649,500)
於三月三十一日	<b>31,169</b>	30,074

於報告期間結算日之賬面值指本金額為港幣33,500,000元(二零一二年：港幣33,500,000元)之可換股債券負債部分。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 36. 可換股債券(續)

債券到期日為二零一五年三月五日，按3.625厘計息，可由持有人選擇按經調整兌換價每股港幣3.21元(本公司於二零一二年九月七日宣佈)兌換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股，並於截至二零一五年二月二十八日止期間可予進一步反攤薄調整。債券持有人可要求本公司於二零一二年三月五日按100%本金額贖回全部或部分債券連同應計利息。在若干特定條件規限下，本公司可於二零一二年三月五日後及到期前按本金額贖回未償還債券連同應計利息。任何餘下未償還可換股債券將於到期日按本金額連同應計利息贖回。

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

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

由於債券持有人之贖回權利已於二零一二年三月五日失效，於二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日之未償還債券乃根據其到期日二零一五年三月五日重新分類為非流動負債。

### 37. 債券

於二零一三年三月四日，本公司向獨立第三方按二零一六年三月四日到期之三年期本金之100%之發行價發行本金總額人民幣1,000,000,000元(相當於約港幣1,250,000,000元)之債券(「二零一六年債券」)。二零一六年債券以人民幣列值及結算，按年利率5.875厘計息，須於每年三月四日及九月四日每半年派息一次。

二零一六年債券的主要條款：

- (a) 除截止期間以外及在債券之付款代理協議條款之規限下，債券可無限制地轉讓。
- (b) 除非先前被贖回或購買及註銷，本公司將於到期日按其100%本金額連同未付之應計利息，贖回每份二零一六年債券。
- (c) 因應開曼群島或香港之適用稅法或規例出現任何變動或修訂，本公司可根據二零一六年債券之條款及條件於任何時間向債券持有人發出不少於30日及不多於60日之通知(有關通知須為不可撤銷)，於贖回日期按本金額連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部而並非僅部分二零一六年債券。
- (d) 倘本公司控制權出現變動，每名二零一六年債券之債券持有人將有權按其本身選擇，要求本公司按本金額之101%連同自就贖回所定之日期應計之利息，贖回全部或僅部分其所持二零一六年債券。
- (e) 二零一六年債券將構成本公司之直接、非後償、無條件及(視乎二零一六年債券之條款及條件而定)無抵押責任，而債券無論何時均不分先後或次序享有同等權益。

二零一六年債券之發行詳情披露於本公司日期為二零一三年二月二十五日之通函內。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 38. 指定為對沖工具之衍生金融工具

於報告期末，衍生金融工具按公平值計量。公平值乃根據對手金融機構提供之估值釐定。

於二零一三年三月三十一日，本集團擁有本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度訂立之未行使交叉貨幣掉期合約，以對沖外幣波動造成之現金流量波動。本集團已指定該等交叉貨幣掉期合約對沖二零一六年債券之以人民幣列值之貨幣風險變動(見附註37)。交叉貨幣掉期合約之條款已經協商以配合二零一六年債券之條款。

截至二零一三年三月三十一日止年度，交叉貨幣掉期合約所產生之公平值虧損港幣7,593,000元於權益中作為對沖儲備遞延入賬。當對沖項目已於損益中確認時，金額為港幣6,000,000元的收益已由對沖儲備重新分類至期內之損益。

交叉貨幣掉期合約之主要條款如下：

合約日期：	二零一三年二月二十六日
生效日期：	二零一三年三月四日
名義款額：	人民幣250,000,000元
到期日：	二零一六年三月四日
應付利息：	每半年基於人民幣名義款額按固定年利率5.875%收取利息及 基於40,178,074.98美元按固定年利率4.65%支付利息
已兌換本金額：	40,178,074.98美元
合約日期：	二零一三年二月二十五日
生效日期：	二零一三年三月四日
名義款額：	人民幣750,000,000元
到期日：	二零一六年三月四日
應付利息：	每半年基於人民幣名義款額按固定年利率5.875%收取利息及 基於120,365,912.37美元按固定年利率4.675%支付利息
已兌換本金額：	120,365,912.37美元

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 39. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於現行及過往年度之變動如下：

	加速稅項	投資物業	業務合併之					其他	總額
	折舊	重估	資產重估	公平值調整	可換股債券	無形資產	稅項虧損		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年四月一日	40,537	81,147	84,060	42,976	4,614	(1,299)	(24,059)	(1,345)	226,631
自損益扣除(入賬)	13,914	1,060	(1,701)	(1,245)	-	(772)	(505)	(172)	10,579
贖回/購回部分債券股本									
部分之遞延稅項撥回	-	-	-	-	(4,361)	-	-	-	(4,361)
匯兌調整	-	-	2,039	-	-	-	-	-	2,039
於二零一二年三月三十一日	54,451	82,207	84,398	41,731	253	(2,071)	(24,564)	(1,517)	234,888
出售一間附屬公司	(5,265)	-	-	-	-	-	5,265	-	-
自損益扣除(入賬)	13,947	(2,976)	(1,701)	(1,245)	-	2,071	92	(2,744)	7,444
匯兌調整	-	2,916	2,994	-	-	-	-	-	5,910
於二零一三年三月三十一日	63,133	82,147	85,691	40,486	253	-	(19,207)	(4,261)	248,242

就呈列綜合財務狀況報表而言，若干遞延稅項(資產)負債已予以抵銷。以下為就財務報告而作出的遞延稅項結餘分析：

	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產	(5,000)	-
遞延稅項負債	253,242	234,888
	248,242	234,888

本集團就位於中國之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，此乃由於該等物業乃以隨着時間的推移耗盡包括在該等投資物業內的絕大部分經濟利益(即將該等物業用作出租用途)為目標的業務模式持有。

於二零一三年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為港幣1,053,497,000元(二零一二年：港幣1,165,603,000元)，可用以抵銷日後溢利。於本年度出售一間附屬公司時，本集團於香港產生的未使用稅項虧損減少港幣112,934,000元。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣95,016,000元(二零一二年：港幣160,479,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅項虧損港幣958,481,000元(二零一二年：港幣1,005,124,000元)並無作遞延稅項資產確認入賬。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 39. 遞延稅項(續)

於二零一三年三月三十一日，本集團之可扣減暫時差額為港幣307,333,000元(二零一二年：港幣288,569,000元)。由於並無應課稅溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差額，概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派股息須繳納預扣稅。並無就中國附屬公司於二零零八年一月一日後所產生之溢利港幣552,652,000元(二零一二年：港幣430,228,000元)之暫時差額作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

### 40. 股本

	每股面值 港幣0.1元之 普通股數目	面值 港幣千元
法定：	<b>4,000,000,000</b>	400,000
已發行及繳足股本：		
於二零一一年四月一日	<b>1,918,262,559</b>	191,826
以每股港幣1.45元發行股份代替現金股息	<b>31,330,600</b>	3,133
以每股港幣1.09元發行股份代替現金股息	<b>10,163,917</b>	1,017
於二零一二年三月三十一日	<b>1,959,757,076</b>	195,976
購回股份	<b>(230,000,000)</b>	(23,000)
以每股港幣1.43元發行股份代替現金股息	<b>26,332,957</b>	2,633
以每股港幣2.10元發行股份代替現金股息	<b>7,819,503</b>	782
於行使購股權時以每股港幣2.075元發行	<b>5,000,000</b>	500
於二零一三年三月三十一日	<b>1,768,909,536</b>	176,891

截至二零一三年三月三十一日止兩個年度內發行之所有股份與現有股份在所有方面享有同等權益。

年內，本公司從本公司一名股東購回其本身股份如下：

購回月份	購買普通股數目	每股價格	合共已付 代價 港幣千元
二零一二年七月	230,000,000	1.23	288,225

上述股份已於購回時註銷。

除上文披露者外，年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 41. 非控股權益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔附屬公司資產淨值	1,129,327	1,041,216
附屬公司購股權儲備	8,603	7,173
	<b>1,137,930</b>	<b>1,048,389</b>

## 42. 出售附屬公司

於二零一二年九月二十八日，本集團以總代價港幣801,532,000元向一名獨立第三方(「買方」)出售其於香港(特區)酒店有限公司(「香港特區酒店」)之全部股權。香港特區酒店為香港帝盛酒店之擁有人及營運者。

出售之資產淨值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	319,242
存貨	92
按金及預付款項	2,495
銀行結餘及現金	428
應付賬款及應計費用	(909)
已出售資產淨值	321,348
出售收益：	
代價(附註)	801,532
產生之交易及其他直接成本	(21,826)
已收及應收代價	779,706
已出售資產淨值	(321,348)
出售收益	458,358
出售一間附屬公司所產生現金流入淨額	
已收及應收代價，扣除交易成本	779,706
出售之銀行結餘及現金	(428)
	<b>779,278</b>

附註：根據就此項交易訂立之補充協議，在總代價港幣801,532,000元當中，為數港幣15,000,000元之款項將於獲取屋宇署批准香港帝盛酒店若干樓層之用途變更後償付。批文已於二零一三年三月二十八日取得，截至二零一三年三月三十一日，港幣15,000,000元之款項尚未償付並被計入附註30所披露之「應收賬款、按金及預付款」一節。有關款項其後於二零一三年四月三日收取。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 43. 重大非現金交易

年內，本集團就收購資產訂有之財務租約安排於租約開始時之資本總值為港幣860,000元(二零一二年：港幣479,000元)。

本公司發行股份以代替應付本公司股東之現金股息，合共達港幣54,079,000元(二零一二年：港幣56,576,000元)。

### 44. 資產抵押

於報告期間結算日，賬面值合共港幣6,633,800,000元(二零一二年：港幣6,414,242,000元)之未償還銀行貸款乃以賬面值合共港幣11,239,210,000元(二零一二年：港幣9,743,967,000元)之本集團物業(按項目呈列作待售物業、投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項、其他資產及持作待售非流動資產)之固定押記，及存款港幣176,304,000元(二零一二年：港幣367,924,000元)之抵押，連同物業業主之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押。

此外，若干附屬公司之股份已抵押，作為本集團獲授之若干銀行融資之擔保。

### 45. 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，香港特區酒店就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向香港特區酒店提出港幣25,841,000元之反索償。香港特區酒店於本年度被出售，惟本集團承諾盡一切努力完結該訴訟。審訊於二零一二年七月三十日展開，並進一步延期至二零一三年八月。經諮詢律師，董事認為，該訴訟勝數甚大，因此，並無於綜合財務報表內就可能產生之負債作出撥備。

### 46. 資本承擔

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
酒店物業收購、開發及翻新	768,622	585,760
其他	12,180	4,421
	<b>780,802</b>	590,181
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店物業開發及翻新	27,673	319,593
其他	16,474	19,274
	<b>44,147</b>	338,867
	<b>824,949</b>	929,048

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 47. 經營租約安排

## 本集團為出租人：

於報告期間結算日，賬面值港幣1,896,917,000元(二零一二年：港幣2,107,469,000元)之投資物業、港幣296,250,000元(二零一二年：無)之其他資產及港幣33,166,000元(二零一二年：港幣73,804,000元)之待售物業按經營租約租出。年內，賺取之租金收入總額為港幣111,853,000元(二零一二年：港幣113,422,000元)，其中包括投資物業之租金港幣107,558,000元(二零一二年：港幣102,848,000元)。

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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	90,882	86,894
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	161,265	159,614
超過五年	83,059	85,482
	<b>335,206</b>	331,990

租約為經議定，租金於一年至二十年年期內已定(二零一二年：一至二十年)。

## 本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低租約款項為：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
房屋	297,667	261,393
設備	68	22
	<b>297,735</b>	261,415

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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	72,598	80,243
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	126,259	145,173
	<b>198,857</b>	225,416

租約為經議定，平均年期為兩年，而其租金亦於租期內訂定。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 48. 重大關連方交易

- (a) 截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團與關連公司就共同開發本集團擁有的土地之上的物業訂立協議(披露於附註23(b))。該關連公司為一間本公司執行董事控制之公司，該名執行董事透過其於本公司之股本權益及職務對本集團擁有重大影響力。
- (b) 一名聯繫人士向本集團提供物業管理服務。年內就所提供服務已付之物業管理費為港幣3,942,000元(二零一二年：港幣3,913,000元)。
- (c) 截至二零一二年三月三十一日止年度，一名董事就本集團一筆已於年內悉數償還之銀行貸款提供個人擔保。
- (d) 年內向主要管理人員(董事及五名最高薪酬人士)已付及應付之薪酬披露於附註15。

### 49. 應收／應付關聯方款項

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

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

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

### 50. 購股權計劃

#### (A) 遠東發展有限公司之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)

於二零一二年八月三十一日，本公司採納一項購股權計劃以取代於二零零二年八月二十八日採納而於二零一二年八月二十八日屆滿之購股權計劃。本公司之購股權計劃已獲本公司批准，旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行董事及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司股份。

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

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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 50. 購股權計劃(續)

## (A) 遠東發展有限公司之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)(續)

本公司於二零零四年十月二十一日、二零零六年八月二十五日、二零零九年五月八日及二零一三年三月二十七日分別按初步行使價每股港幣2.075元、每股港幣3.290元、每股港幣1.500元及每股港幣2.550元授出購股權予本公司及其附屬公司之董事及僱員。

於二零一三年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使購股權數目為35,650,000份(二零一二年：24,650,000份)，倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大股本之1.98%(二零一二年：1.24%)。

所授出之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元
於二零零四年十月二十一日授出之購股權(附註)			
第一批	二零零四年十月二十一日至二零零四年十月三十一日	二零零四年十一月一日至二零一四年十月二十日	2.075
第二批	二零零四年十月二十一日至二零零五年十二月三十一日	二零零六年一月一日至二零一四年十月二十日	2.075
第三批	二零零四年十月二十一日至二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零一四年十月二十日	2.075
第四批	二零零四年十月二十一日至二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零一四年十月二十日	2.075
第五批	二零零四年十月二十一日至二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至二零一四年十月二十日	2.075
於二零零六年八月二十五日授出之購股權(附註)			
第三批	二零零六年八月二十五日至二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零一六年八月二十四日	3.290
第四批	二零零六年八月二十五日至二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至二零一六年八月二十四日	3.290
第五批	二零零六年八月二十五日至二零零九年十二月三十一日	二零一零年一月一日至二零一六年八月二十四日	3.290
於二零零九年五月八日授出之購股權			
第一批	二零零九年五月八日至二零零九年九月十五日	二零零九年九月十六日至二零一一年九月十五日	1.500
第二批	二零零九年五月八日至二零一零年九月十五日	二零一零年九月十六日至二零一一年九月十五日	1.500
第三批	二零零九年五月八日至二零一一年九月十五日	二零一一年九月十六日至二零一一年九月十五日	1.500
第四批	二零零九年五月八日至二零一二年九月十五日	二零一二年九月十六日至二零一一年九月十五日	1.500
於二零一三年三月二十七日授出之購股權			
第一批	二零一三年三月二十七日至二零一四年二月二十八日	二零一四年三月一日至二零二零年二月二十八日	2.550
第二批	二零一三年三月二十七日至二零一五年二月二十八日	二零一五年三月一日至二零二零年二月二十八日	2.550
第三批	二零一三年三月二十七日至二零一六年二月二十九日	二零一六年三月一日至二零二零年二月二十八日	2.550
第四批	二零一三年三月二十七日至二零一七年二月二十八日	二零一七年三月一日至二零二零年二月二十八日	2.550

附註：根據本公司於二零一零年八月四日通過的決議案，於二零零四年十月二十一日及二零零六年八月二十五日授出之購股權的行使期將分別延長五年至二零一四年十月二十日及二零一六年八月二十四日。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 50. 購股權計劃(續)

## (A) 遠東發展有限公司之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)(續)

截至二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止兩個年度內合計授予僱員之購股權之變動如下：

購股權類別	授出日期	於二零一一年 四月一日	年內授出/ 失效	於二零一二年 三月三十一日	年內授出	年內行使	於二零一三年 三月三十一日
第一批	二零零四年十月二十一日	250,000	-	250,000	-	-	250,000
第二批	二零零四年十月二十一日	425,000	-	425,000	-	-	425,000
第三批	二零零四年十月二十一日	2,775,000	-	2,775,000	-	(1,200,000)	1,575,000
第四批	二零零四年十月二十一日	5,875,000	-	5,875,000	-	(1,800,000)	4,075,000
第五批	二零零四年十月二十一日	6,975,000	-	6,975,000	-	(2,000,000)	4,975,000
		16,300,000	-	16,300,000	-	(5,000,000)	11,300,000
第四批	二零零六年八月二十五日	450,000	-	450,000	-	-	450,000
第五批	二零零六年八月二十五日	500,000	-	500,000	-	-	500,000
		950,000	-	950,000	-	-	950,000
第一批	二零零九年五月八日	1,850,000	-	1,850,000	-	-	1,850,000
第二批	二零零九年五月八日	1,850,000	-	1,850,000	-	-	1,850,000
第三批	二零零九年五月八日	1,850,000	-	1,850,000	-	-	1,850,000
第四批	二零零九年五月八日	1,850,000	-	1,850,000	-	-	1,850,000
		7,400,000	-	7,400,000	-	-	7,400,000
第一批	二零一三年三月二十七日	-	-	-	2,400,000	-	2,400,000
第二批	二零一三年三月二十七日	-	-	-	3,200,000	-	3,200,000
第三批	二零一三年三月二十七日	-	-	-	4,000,000	-	4,000,000
第四批	二零一三年三月二十七日	-	-	-	6,400,000	-	6,400,000
		-	-	-	16,000,000	-	16,000,000
		24,650,000	-	24,650,000	16,000,000	(5,000,000)	35,650,000
加權平均行使價		1.569	-	1.949	2.55	2.075	2.201
於年結日可行使 購股權的數目				22,800,000			19,650,000

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 50. 購股權計劃(續)

#### (A) 遠東發展有限公司之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)(續)

本集團就行使已授出購股權所收取之總代價約港幣10,375,000元(二零一二年：無)。

本公司股份緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為港幣2.65元(二零一二年：無)。

於截至二零一三年三月三十一日止年度授出之購股權於授出日期採用二項式模式釐定之估計公平值約港幣14,169,000元。

在計算於二零一三年三月二十七日授出之購股權之公平值時運用以下假定：

	第一批	第二批	第三批	第四批
行使價	2.550	2.550	2.550	2.550
無風險比率	0.887%	0.887%	0.887%	0.887%
股息率	2.549%	2.549%	2.549%	2.549%
於授出日期購股權的價值	0.77	0.82	0.86	0.88
預期購股權有效期	6.9	6.9	6.9	6.9
波幅	44.029%	44.029%	44.029%	44.029%

二項式模式乃用於估計購股權之公平值。於計算購股權之公平值時所用之變數及假設乃基於董事之最佳估計釐定。購股權的價值隨着若干主觀假設變數的不同而變化。

年內，本公司就已授出的購股權確認的購股權開支總額為港幣2,135,000元(二零一二年：港幣484,000元)。

#### (B) 帝盛購股權計劃

於二零一零年九月十日，帝盛之購股權計劃(「帝盛購股權計劃」)已獲帝盛批准，旨在獎賞或回報本公司及帝盛及其任何附屬公司之董事以及曾經或將會對本公司及帝盛及其任何附屬公司作出貢獻(由帝盛董事會全權決定)之本集團任何成員公司之任何顧問、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、發起人及服務供應商。根據帝盛購股權計劃，帝盛董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購帝盛股份。

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

所授出購股權將於以支付港幣1元作為授出購股權之代價後接納。購股權可於其獲接納當日起計10年期內之任何時間行使。行使價由帝盛董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)帝盛股份於授出日期(當日須為營業日)之收市價；(ii)帝盛股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)帝盛股份之面值。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 50. 購股權計劃(續)

#### (B) 帝盛購股權計劃(續)

於二零一三年三月三十一日，根據帝盛購股權計劃尚未行使之購股權數目為18,563,628份(二零一二年：22,654,536份)，倘全數獲行使，則相當於帝盛經擴大股本之0.92%(二零一二年：1.12%)。7,425,438份(二零一二年：4,530,899份)購股權可於報告期間結算日行使。

於二零一零年十月十一日按行使價每股港幣2.20元授予僱員之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	於二零一一年		於二零一二年		於二零一三年	
				四月一日	年內失效	三月三十一日	年內失效	三月三十一日	
第一批	二零一零年十月十一日至 二零一一年十月十日	二零一一年十月十一日至 二零一四年十月十日	2.20	6,644,535	(2,113,636)	4,530,899	(818,180)	3,712,719	
第二批	二零一零年十月十一日至 二零一二年十月十日	二零一二年十月十一日至 二零一五年十月十日	2.20	6,644,535	(2,113,636)	4,530,899	(818,180)	3,712,719	
第三批	二零一零年十月十一日至 二零一三年十月十日	二零一三年十月十一日至 二零一六年十月十日	2.20	7,349,081	(2,818,182)	4,530,899	(818,180)	3,712,719	
第四批	二零一零年十月十一日至 二零一四年十月十日	二零一四年十月十一日至 二零一七年十月十日	2.20	4,530,899	-	4,530,899	(818,180)	3,712,719	
第五批	二零一零年十月十一日至 二零一五年十月十日	二零一五年十月十一日至 二零一八年十月十日	2.20	4,530,940	-	4,530,940	(818,188)	3,712,752	
				29,699,990	(7,045,454)	22,654,536	(4,090,908)	18,563,628	

概無購股權於截至二零一三年三月三十一日止年度內獲授出且概無獲授出之購股權於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度內獲行使。

購股權於授出日期以二項式模式釐定之公平值約為港幣18,001,000元。年內，本集團就所授出之購股權確認總開支約港幣2,591,000元(二零一二年：港幣4,898,000元)。

用於計算購股權公平值的變數及假設乃基於管理層的最佳估計釐定。購股權之價值隨著多種主觀假設變數的不同而變化。所採納變數的任何變動均可能對購股權公平值之估計造成重大影響。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 51. 退休福利計劃

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

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

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

本集團向新加坡中央公積金作出定額供款，本集團須作出相當於新加坡僱員薪金之若干百分比之供款，根據該計劃，本集團之責任相等於定額供款退休福利計劃產生者。

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

本集團就其英國僱員設立界定供款計劃。本集團按照英國僱員薪金之若干百分比作出供款。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立運作之基金管理。界定供款計劃之退休金成本指於會計期間應計入該計劃之供款額。

於本年度自損益支銷之退休福利開支總額為港幣29,854,000元(二零一二年：港幣23,732,000元)。

### 52. 報告期間後之事項

- (a) 於二零一三年四月三日，帝盛發行本金額合共人民幣850,000,000元(相當於1,062,500,000港元)之債券，期滿日為二零一八年四月三日。債券按6%之年利率計息以本金額之100%之發行價向獨立第三方每半年支付。
- (b) 於二零一三年四月十五日，本集團為收購一項位於澳洲之物業與獨立第三方訂立合約，代價為10,000,000澳元(相當於港幣81,000,000元)。
- (c) 於二零一三年四月二十四日，本集團收到新加坡政府就強制收購位於新加坡之若干物業而支付之補償款項總額88,900,000新加坡元(相當於港幣555,623,000元)，有關詳情載於附註19。
- (d) 於二零一三年六月十四日，本集團為收購一項位於澳洲之物業與獨立第三方訂立合約，代價為75,000,000澳元(相當於港幣574,500,000元)。預期該項交易於二零一四年四月完成。
- (e) 於二零一三年六月十七日，帝盛獲得港幣1,750,000,000元之五年期信貸。本公司之兩間附屬公司之權益，連同此等附屬公司於香港擁有之總賬面值為港幣737,033,000元之兩項酒店物業，已抵押作為上述為貸款之擔保。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 53. 主要附屬公司詳情

於年結日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行股本			本公司持有之已發行		主要業務
		普通股股份 數目	每股面值/ 總註冊資本	股份類別	股本/註冊資本面值比例		
					二零一三年	二零一二年	
<b>直接附屬公司</b>							
Accord Rise Investments Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
Ample Bonus Limited	英屬處女群島/香港	101	美金1元	普通	100	100	投資控股
Ondella International Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
<b>間接附屬公司</b>							
124 York Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣0.012178元	普通	76.05	73.75	停車場業務
13 Roper Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣0.012178元	普通	76.05	73.75	停車場業務
13 Roper Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	73.75	停車場業務
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣0.012178元	普通	76.05	73.75	停車場業務
19 Bank Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	73.75	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣0.012178元	普通	76.05	73.75	停車場業務
344 Queen Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	73.75	停車場業務
94 York Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	73.75	停車場業務
Accessway Profits Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	物業投資
All Greatness Limited	英屬處女群島/香港	10,000	港幣1元	普通	100	-	物業發展
Amphion Investment Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Annick Investment Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Apex Path Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
Arvel Company Limited	香港	10,000	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Australian Property Management Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	76.05	73.75	停車場業務
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	76.05	73.75	停車場業務
豪邁有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Best Impact Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	停車場業務
Bournemouth Estates Limited	香港	2	港幣10元	普通	100	100	物業發展
Midtown at Upper West Side Pty Ltd	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
吉豐投資有限公司	香港	2	港幣1元	普通	73.25	100	投資控股
Caragis Limited	香港	1,000	港幣1元	普通	73.25	73.10	酒店經營
Care Park (Albert Street) Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	76.05	73.75	停車場業務
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	76.05	73.75	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	76.05	73.75	投資控股
Care Park New Zealand Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	76.05	73.75	停車場業務
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	76.05	73.75	投資控股
Care Park Group Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	76.05	73.75	停車場業務

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 53. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行股本			本公司持有之已發行		主要業務
		普通股股份 數目	每股面值/ 總註冊資本	股份類別	股本/註冊資本面值比例	二零一三年	
<b>間接附屬公司(續)</b>							
Carterking Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
Cathay Motion Picture Studios Limited	英屬處女群島/香港	10,000	港幣1元	普通	100	-	物業投資
捷彩有限公司	香港	2	港幣1元	普通	73.25	73.10	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
錦秋(上海)置業發展有限公司(i)	中國	不適用	美金8,800,000元	不適用	73.25	73.10	酒店管理
振華集團有限公司	香港	200	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Complete Delight Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	73.25	73.10	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.25	73.10	酒店經營
Dorsett Bukit Bintang Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	物業發展
帝盛酒店集團有限公司 (前稱麗悅酒店集團有限公司 (自二零一二年十月十一日於 聯交所上市, 股份代號: 2266))	開曼群島/香港	2,000,000,000	港幣0.1元	普通	73.25	73.10	投資控股
Dorset Hospitality International (M) Sdn Bhd	買來西亞	2	-	普通	73.25	73.10	投資控股
Dorsett Hospitality International (Singapore) Pte. Limited	新加坡	1	新加坡幣1元	普通	73.25	73.10	酒店管理及顧問服務
Dorsett Hospitality International Services Limited	香港	2	港幣1元	普通	73.25	73.10	酒店管理
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000	馬幣1元	普通	73.25	73.10	酒店經營
Double Advance Group Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	73.25	73.10	酒店經營
倍添有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	行政服務
登樂有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	香港	2	港幣1元	普通	73.25	73.10	酒店管理
遠勤發展有限公司	香港	2	港幣1元	普通	73.25	73.10	物業發展
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	英屬處女群島/香港	50,000	美金1元	普通	100	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞)有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭	6,000	美金1元	普通	100	100	投資控股
遠東發展中國基建有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司	香港	6,000	港幣100元	普通	100	100	投資控股

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 53. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行股本			本公司持有之已發行		主要業務
		普通股股份	每股面值/ 總註冊資本	股份類別	股本/註冊資本面值比例		
		數目			二零一三年	二零一二年	
<b>間接附屬公司(續)</b>							
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通可	100	100	投資控股
		235	澳幣42.55元	贖回優先	100	100	
遠東發展有限公司	香港	830,650,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股及物業投資
遠東發展機械有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通可	100	100	投資控股及物業投資
		225	澳幣44.44元	贖回優先	100	100	
Spencer Green Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	物業發展
遠東高爾夫國際有限公司	香港	5	港幣1元	普通	100	100	物業發展
遠東物業代理(香港)有限公司	香港	60,000	港幣100元	普通	100	100	投資控股及融資借貸
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通可	100	100	投資控股
		375	澳幣10,000元	贖回優先			
遠東超級市場有限公司	香港	500,000	港幣1元	普通	100	100	物業投資
FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Care Park Pte Ltd	新加坡	1	新加坡幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	120,000	荷蘭盾1元	普通	100	100	投資控股
FECFW 1 Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Ficon Roper Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	73.75	停車場經營
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	100	馬幣1元	普通	90	90	物業發展
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	935,000	馬幣1元	普通	100	100	物業投資
Garden Resort Development Limited	香港	100	港幣1元	普通	100	100	物業發展
駿宏有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.25	73.10	酒店經營
廣州勁馬鍋爐實業有限公司(ii)	中國	不適用	港幣50,000,000元	不適用	51	51	經營鍋爐廠
亨力投資有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1	港幣1元	普通	73.25	73.10	融資借貸
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	澤西島/香港	100	英鎊1元	普通	100	100	投資控股

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

## 53. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行股本			本公司持有之已發行		主要業務
		普通股股份 數目	每股面值/ 總註冊資本	股份類別	股本/註冊資本面值比例	二零一三年	
<b>間接附屬公司(續)</b>							
Launceston York Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	<b>76.05</b>	73.75	停車場業務
Madison Lighters and Watches Company Limited	香港	4	港幣1元	普通	<b>100</b>	100	投資控股
Mass Perfect Limited	香港	1	港幣1元	普通	<b>73.25</b>	73.10	投資控股
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000	馬幣1元	普通	<b>73.25</b>	73.10	酒店經營
振盈(香港)有限公司	香港	1	港幣1元	普通	<b>100</b>	100	物業投資
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	香港	2	港幣100元	普通	<b>100</b>	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	香港	1,000	港幣1元	普通	<b>100</b>	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	香港	300	港幣1元	普通	<b>100</b>	100	投資控股
愛德企業有限公司	香港	1,000,000	港幣1元	普通	<b>75</b>	75	投資控股
泛倡有限公司	香港	1	港幣1元	普通	<b>100</b>	100	物業發展
栢倡有限公司	香港	1	港幣1元	普通	<b>73.25</b>	73.10	物業發展
Pansy Development Limited	香港	2	港幣1元	普通	<b>100</b>	100	物業投資
Peacock Management Services Limited	香港	2	港幣1元	普通	<b>100</b>	100	行政服務
Quadrant Plaza Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	<b>76.05</b>	73.75	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	不適用	普通	<b>76.05</b>	73.75	停車場業務
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	100	澳幣1元	普通	<b>100</b>	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島/香港	10	美金1元	普通	<b>70</b>	70	投資控股
富多國際投資有限公司	香港	1	港幣1元	普通	<b>73.25</b>	73.10	酒吧經營
麗生投資有限公司	香港	2	港幣1元	普通	<b>100</b>	100	投資控股
Roper Debt Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	<b>76.05</b>	73.75	停車場業務
Roper Street Car Park Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	<b>76.05</b>	73.75	停車場業務
Roper Street Car Park Unit Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	<b>76.05</b>	73.75	停車場業務
Roseville Enterprises Limited	香港	6,000	港幣100元	普通	<b>100</b>	100	物業發展
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	澳洲	2	澳幣1元	普通	<b>100</b>	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Ltd.	澳洲	2	澳幣1元	普通	<b>100</b>	100	物業投資
Ruby Way Limited	香港	2	港幣1元	普通	<b>73.25</b>	73.10	酒店經營
Scarborough Development Limited	香港	2	港幣1元	普通	<b>100</b>	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(ii)	中國	不適用	美金 35,000,000元	不適用	<b>98.2</b>	98.2	物業發展及投資
Shepparton Car Park Pty Ltd	澳洲	10,050	澳幣0.17093元	普通	<b>76.05</b>	73.75	停車場業務
Shepparton Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	<b>76.05</b>	73.75	停車場業務
Singford Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	<b>100</b>	100	財務管理
星僑發展有限公司	香港	2	港幣1元	普通	<b>100</b>	100	物業發展
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd	馬來西亞	245,000,000	馬幣1元	普通	<b>73.25</b>	73.10	酒店經營

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

### 53. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行股本			本公司持有之已發行		主要業務
		普通股股份 數目	每股面值/ 總註冊資本	股份類別	股本/註冊資本面值比例		
					二零一三年	二零一二年	
<b>間接附屬公司(續)</b>							
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000	馬幣1元	普通	73.25	73.10	酒店經營
Tang City Holdings Pte Ltd.	新加坡	1,000,000	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang City Parkway Pte Limited	新加坡	10	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang City Properties Pte Limited	新加坡	2,600,000	新加坡幣1元	普通	100	100	投資控股
Tang Development Pte Limited	新加坡	2	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2	新加坡幣1元	普通	73.25	73.10	投資控股及物業發展
Tang Strategic Investment Pte. Ltd.	新加坡	10	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang Suites Pte. Ltd.	新加坡	1	新加坡幣1元	普通	73.25	73.10	物業發展
Target Term Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	停車場業務
聲聯有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.25	73.10	酒店經營
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	1,000,000	馬幣1元	普通	100	100	物業發展
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000	馬幣1元	普通	73.25	73.10	酒店經營
遠弘有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
穎高發展有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Vicsley Limited	香港	1,000	港幣1元	普通	73.25	73.10	酒店經營
Victoria Land Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	管理服務
特威有限公司	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
榮昌工程有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	工程服務
Zhongshan Developments Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
武漢港澳中心物業管理有限公司(iii)	中國	不適用	人民幣500,000元	不適用	73.25	73.10	物業管理
武漢遠東帝豪酒店管理有限公司(i)	中國	不適用	美金29,800,000元	不適用	73.25	73.10	酒店經營
遠東豪華酒店管理(成都)有限公司(i)	中國	不適用	美金38,000,000元	不適用	73.25	73.10	物業發展
上海帝盛酒店有限公司(iii)	中國	不適用	人民幣500,000元	不適用	73.25	73.10	酒店經營

(i) 在中國註冊的外國投資企業。

(ii) 在中國註冊的中外合資合營企業。

(iii) 中國註冊之內地獨資企業。

於年末概無附屬公司發行任何債務證券。

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

# 集團所擁有之 主要物業一覽表

## 物業發展／投資物業

「物業類別」代號：

O — 寫字樓

S — 舖位

H — 酒店

F — 配套設施

R — 住宅

CP — 停車場

A — 農地

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



## 集團所擁有之主要物業一覽表(續)

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
23,446	S	已完成	現存
21,942	F	已完成	現存
1,412	R	已完成	現存
155,548	R	建設中	二零一四年至二零一五年
9,334	R	地皮平整	不適用
尚未釐定	R	規劃階段	不適用

## 集團所擁有之主要物業一覽表(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)
<b>廣州</b>			
1. 東風東路836號 東峻廣場 第3座26樓03室	不適用	100%	—
2. 東風東路836號 東峻廣場 第3座26樓04室	不適用	100%	—
3. 越秀區 建設橫馬路 新時代大廈	不適用	50%	2,963
4. 荔灣區 花地大道以東地段 甘棠苑	不適用	100%	7,687
5. 荔灣區 茶滘廟前街北10號 花地家園	不適用	100%	24,359
<b>香港</b>			
1. 紅磡 新圍街 1-11A號	九龍內地段7489	100%	680
2. 西環山道 90-100號	內地段1095	100%	535
3. 中環德輔道中121號 遠東發展大廈16、18、19、20及 24樓(包括16、18、19、20及 24樓之洗手間及24樓之天台平台)	內地段2198、2200、2201 s.A 、內地段2199餘段、海傍地 段299 s.A、s.B及s.C	100%	—
4. 尖沙咀彌敦道204至206號 遠東發展大廈	九龍內地段10467餘段及 10468餘段	100%	314
5. 元朗 豐樂園	丈量約123地段1457餘段	25.33%	800,000

## 集團所擁有之主要物業一覽表(續)

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
91	O	已完成	現存
91	O	已完成	現存
21,343	R	基建	不適用
47,080	R	規劃階段	不適用
91,827	R	建設中	二零一五年
6,060	R	建設中	二零一四年
4,132	R	規劃階段	不適用
2,474	O	已完成	現存
3,549	S&O	已完成	現存
尚未確定	R	規劃階段	不適用

## 集團所擁有之主要物業一覽表(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)
6. 荃灣青山道15至23號 荃灣花園第1期地下低層及 地下高層多個舖位	荃灣市地段241， 4400份之241份	100%	—
7. 紅磡必嘉街66號 東海雅園多個單位	紅磡內地段235 s.B、 s.C、s.D、s.E、 s.lss1、s.lss2及s.lss3	100%	604
8. (a) 西貢上洋村	丈量約255地段746號 A至H段、J至L段及 餘下部分	100%	1,861
(b) 西貢上洋村	丈量約225地段89號 C段地下及一樓	100%	不適用
9. 清水灣道684號	丈量約236地段236	100%	1,860
10. 荃灣荃錦公路川龍	荃灣市地段389 丈量約360地段445餘段	100%	13,500
11. 元朗丹桂村	丈量約124地段3927 s.B 餘段及ss1	100%	4,854
12. 西貢北港多個地段	丈量約222地段1134餘段、 1137餘段、1138及1139 餘段	100%	3,524
13. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232餘段	100%	5,940
14. 元朗馬田路88號華翠豪園地庫1號， 第14、24、27、30、34、44、53、54、 56、62至65、67、70、75、77、91、 94、96及97號之泊車位 以及地庫2號，第98、99、114、124、 125、129、139至141、144至147、149至 152、154至157、159至162、164及167號 之泊車位	元朗市地段419	100%	—
15. 深水埗西洋菜北街287-293號	九龍內地段317	100%	501
16. 荃灣青山公路135-143號地庫至5樓	丈量約449地段2158	100%	632
17. 九龍黃大仙環鳳街68-86號 <sup>(i)</sup>	新九龍內地段5035	94%	989

附註：

(i) 本集團已收購上址超過94%之擁有權，並將繼續收購餘下份數之權益以於整個地盤進行重建。

## 集團所擁有之主要物業一覽表(續)

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
3,822	S	已完成	現存
2,027	S & R	已完成	現存
不適用	R	規劃階段	不適用
128	R	已完成	現存
1,836	R	已完成	現存
5,400	R	第一階段已完成	不適用
4,591	R	發展中	二零一四年至二零一五年
尚未釐定	A	規劃階段	不適用
—	A	規劃階段	不適用
—	CP	已完成	現存
3,581	R	建設中	二零一四年
3,562	S & O	已完成	現存
8,356	R	規劃階段	不適用

## 集團所擁有之主要物業一覽表(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)
<b>澳洲</b>			
1. 維多利亞墨爾本 313-349 Lonsdale Street Upper West Side	第10439章第667頁 第10372章第666頁 第4287章第316頁 第4864章第623頁 第1953章第69頁 第1959章第722頁 第4774章第620頁 第4682章第328頁 第10630章第819頁 第10630章第820頁 第10632章第451頁	100%	9,195
2. 維多利亞墨爾本 605-611 Lonsdale Street, Upper West Side	第1726章 第024頁	100%	1,100
3. 244-276, Spencer Street Upper West Side <sup>(i)</sup>	第8683章 第095頁 第3543章 第465頁 第3197章 第345頁 第6659章 第775、776頁 第8715章 第196頁 第10705章 第970頁	100%	11,760
4. 維多利亞墨爾本 370 St Kilda Road Royal Domain Corporate	地段501-508、7C、 14C、46C、47C、58C、 75C、95C、109C、110C、 及111C	100%	496
5. Northbank Place — Rebecca Walk	租約2150、2090及2147 OP 122674	100%	734
— 11 Gem Place	地段8C PS 549363	100%	94.8
— 5 Norval Place	地段6W PS 604245	100%	44.5

附註：

(i) 已於二零一三年六月十四日就收購該物業訂立出售合約，並將於出售合約日期起計10個月後完成。

## 集團所擁有之主要物業一覽表(續)

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
81,446	R & S	建設中—第一階段 建設中—第二階段 建設中—第三階段 規劃—第四階段	現存 二零一四年 二零一五年 不適用
尚未確定	R	規劃	不適用
202,000	R	規劃	不適用
496	O	已完成	現存
734	S	已完成	現存
94.8	S	已完成	現存
44.5	S	已完成	現存



## 集團所擁有之主要物業一覽表(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)
<b>馬來西亞</b>			
1. 吉隆坡Jalan Jati, Off Jalan Imbi Sri Jati Service Apartments	聯邦直轄區吉隆坡市67分區地段1292	100%	886
2. 雪蘭莪州District of Hulu Selangor Mukim of Kerling	地段600及619	100%	422,907
3. 吉隆坡Jalan Imbi地段470	聯邦直轄區吉隆坡市67分區地段470Geran 36268	100%	1,644
<b>新加坡</b>			
1. No. 100, Eu Tong Sen Street Pearl's Centre Carpark (i)	地段U871W	100%	—
2. 100A Eu Tong Sen Street Pearl's Centre Office Podium (i)	地段U865L	100%	—
3. Dorsett Residence 331&333 New Bridge Road (ii)	Town subdivision 5 地段777W及782P	73.25%	4,650

## 附註：

(i) 於二零一三年四月二十四日，本集團接納新加坡政府強制收購，交吉日期為二零一四年八月。

(ii) 此為帝盛持有坐落於地下鐵Outram Park站的Dorsett Singapore的住宅部份。此住宅部份之建築面積約5,411平方米，即整個地盤(總地盤面積為4,650平方米)總建築面積之33.4%。

## 集團所擁有之主要物業一覽表(續)

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
4,685	R	已完成	現存
—	A	規劃	不適用
20,200	R	建設中	二零一六年
14,044	CP	已完成	現存
8,007	S & O	已完成	現存
5,411 <sup>(ii)</sup>	R	建設中	二零一三年

## 集團所擁有之主要物業一覽表(續)

## 酒店

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積(平方米)
<b>英國</b>			
1. 英國倫敦 58 Shepherd's Bush Green Dorsett Shepherds Bush London	不適用	73.25%	3,100
2. 倫敦 9-13 Pldgate, High Street, Dorsett City, London	不適用	73.25%	不適用
<b>香港</b>			
1. 灣仔皇后大道東387號 香港麗都酒店 <sup>(i)</sup>	內地段1578餘段	73.25%	1,093
2. 大角咀晏架街48號 西九龍絲麗酒店	九龍內地段6374	73.25%	357
3. 灣仔皇后大道東375號 香港麗悅酒店	內地段1578 s.Ass1	73.25%	380
4. 中環九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	內地段8852餘段	73.25%	377
5. 荃灣青山道135至143號 香港遠東絲麗酒店	丈量約449地段2158	73.25%	632
6. 油麻地上海街268號 香港海景絲麗酒店	九龍內地段9944、9701、 9705、9727、9769及7429	73.25%	502
7. 大角咀大角咀道88號 旺角麗悅酒店 <sup>(i)</sup>	九龍內地段8050	73.25%	514
8. 九龍觀塘鴻圖道84號 觀塘帝盛酒店	觀塘內地段162	73.25%	929
9. 新界葵涌青山公路698號 荃灣帝盛酒店	葵涌市地段第193號	73.25%	2,323
10. 新界葵涌和宜合道119號 荃灣絲麗酒店	葵涌市地段第167號	73.25%	1,312
<b>中國內地</b>			
1. 四川省成都市青羊區 西玉龍路168號 成都帝盛君豪酒店	不適用	73.25%	5,866

## 集團所擁有之主要物業一覽表(續)

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
14,651	H	建設中	二零一四年
6,152	H	規劃階段	二零一六年
15,895	H	已完成	現存
3,210	H	已完成	現存
5,546	H	已完成	現存
5,646	H	已完成	現存
5,180	H	已完成	現存
6,065	H	已完成	現存
6,225	H	已完成	現存
11,147	H	已完成	現存
21,250	H	建設中	二零一四年
14,592	H	建設中	二零一六年
67,617	H	已完成	現存

## 集團所擁有之主要物業一覽表(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)
2. 湖北省武漢市江岸區 江漢路118號 武漢帝盛酒店	不適用	73.25%	5,339
3. 上海市 浦東新區花木路800號 上海帝盛酒店	不適用	73.25%	3,990
4. 廣東省中山市西區 中山一路107號新鐵成酒店A座 中山帝盛酒店	不適用	73.25%	11,170
5. 浙江省 諸暨市五池鎮 諸暨帝盛君豪酒店	不適用	18.31%	60,736
附註：			
(i) 將改名為香港灣仔帝盛酒店。			
(ii) 將改名為香港旺角帝盛酒店。			
<b>馬來西亞</b>			
1. 馬來西亞 吉隆坡 172, Jalan Imbi 55100 吉隆坡Dorsett Regency	聯邦直轄區 吉隆坡市及區 地段1300 Seksyen 0067 按業權持有GRN 49963	73.25%	1,270
2. 馬來西亞 Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Dorsett Grand Subang	地段4244及4245 按業權持有 GRN 38842及38843 Mukim of Damansara District of Petaling Selangor	73.25%	37,782
3. 馬來西亞 462, Jalan Merdeka, 87029 Federal Territory of Labuan Dorsett Grand Labuan	Lot TL 207531888, Town of Labuan Federal Territory of Labuan	73.25%	6,071
4. 吉隆坡 No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Silka Maytower Hotel & Serviced Residences	地段301 40分段 按業權持有 GRN 54118 吉隆坡市及區 Wilayah Persekutuan	73.25%	2,162
5. Silka Johor Bahru Lot 101375 Jalan Masai Lama Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor	地段66270 按業權持有 GRN 358714 Mukim of Plentong District of Johor Bahru	73.25%	4,370
<b>新加坡</b>			
1. 新加坡 新橋路333號 新加坡帝盛酒店	地段777W及782P Town Subdivision (TS)	73.25%	4,650

## 集團所擁有之主要物業一覽表(續)

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
67,307	H	已完成	現存
18,149	H	已完成	現存
42,635	H	建設中	二零一五年
36,905	H	建設中	二零一五年
27,753	H	已完成	現存
43,264	H	已完成	現存
21,565	H	已完成	現存
5,623	H	已完成	現存
8,804	H	已完成	現存
16,226	H & R	已完成	現存

## 集團所擁有之主要物業一覽表(續)

## 停車場物業

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益
<b>澳洲</b>		
1. 澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	永久業權 — 第5234章 第147頁、第5234章 第148頁及第5215章第282頁	76.05%
2. 澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	永久業權 — 第5234章 第147頁、第5234章 第148及第5215章第282頁	76.05%
3. 澳洲維多利亞 Central Square 25 Doveton Street South Ballarat	地段1 LP 529677 永久業權 — 第10951章第752頁	76.05%
4. 澳洲 塔斯曼尼亞 Fenton Street Devonport	永久業權第129295章第1頁	76.05%
5. 澳洲 塔斯曼尼亞 Gasworks Willis Street Launceston	第156397章第1-36頁， 連使用公眾範圍及進入權	76.05%
6. 澳洲維多利亞 Hub Arcade 15-23 Langhorne Street Dandenong	地段67 SP 32395 永久業權第9902章第822頁， 分層計劃032395Q 67單位 (116個車位)	76.05%
7. 澳洲 塔斯曼尼亞 133-141 Melville Street Hobart	永久業權—第242159章第1頁	76.05%
8. 澳洲維多利亞 2-6 Mundy Street Bendigo	永久業權 — 第10488章第371-374頁 (首尾兩頁包括在內)／ 第8294章第508章	76.05%
9. 澳洲維多利亞墨爾本 Northbank Place 507-581 Flinders Street	分部計劃PS549363A 業權證第10996章第727頁 地段11單位11C	76.05%
10. 澳洲 塔斯曼尼亞 Quadrant Plaza (Dell Lane) 94 York Street Launceston	永久業權 — 第31824章第1頁 第34252章第2頁	76.05%
11. 澳洲 塔斯曼尼亞 Quadrant Plaza 94 York Street Launceston	永久業權 — 第31824章第1頁 第34252章第2頁	76.05%
12. 澳洲昆士蘭 344 Queen Street Brisbane	永久業權 — 業權參考 18071152 — 地段1BUP 10464	76.05%
13. 澳洲 南澳洲阿德萊德 15 Roper Street	永久業權 — 第5335章第342頁 份額5儲備計劃25203	76.05%



## 集團所擁有之主要物業一覽表(續)

地盤面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
1,888	CP	已完成	現存
1,679	S	已完成	現存
2,898	CP	已完成	現存
615	CP	已完成	現存
750	CP	已完成	現存
4,596	CP	已完成	現存
890	CP	已完成	現存
1,359	CP	已完成	現存
6,143	CP	已完成	現存
3,333.80	CP	已完成	現存
1,690	S	已完成	現存
1,290	CP	已完成	現存
2,057	CP	已完成	現存

## 集團所擁有之主要物業一覽表(續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益
14. 澳洲維多利亞 14-14 Stewart Street Shepparton	永久業權 — 第4963章第501頁 第5281章第195頁、第4437章 第356頁、第8800章第444頁 第8632章第508頁	76.05%
15. 澳洲維多利亞 墨爾本 360 St Kilda Road	永久業權 — 地段1D — 86D 分區計劃PS419703E	76.05%
16. 澳洲維多利亞 Toorak Place 521 Toorak Road South Yarra	永久業權 — 第10896章， 第196-230頁、328-330及394-403頁 (首尾兩頁包括在內)，即地段12-49及 58-67分區計劃527035	76.05%
17. 澳洲 塔斯曼尼亞 9-23 Watchorn Street Hobart	永久業權 — 第29586章第1頁、 份額1 — 儲備計劃29586	76.05%
18. 澳洲維多利亞 Watergate 767 Bourke Street Docklands	永久業權第10925章第766-878頁 (首尾兩頁包括在內)	76.05%
19. 澳洲 塔斯曼尼亞 York Street Central 124 York Street Launceston	永久業權 — 第33521章第1頁	76.05%
<b>馬來西亞</b>		
1. 馬來西亞 吉隆坡 Plaza Damas, Sri Hartamas (地庫停車場)	聯邦直轄區吉隆坡市 Geran 59225，地段56228	100%
2. 馬來西亞 吉隆坡 Windsor & Waldorf Tower Service Apartments, Sri Hartamas	聯邦直轄區吉隆坡市 總業權部分編號 Geran 59219，地段56229	100%

## 集團所擁有之主要物業一覽表(續)

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

# 字彙

「二零一三年股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零一三年八月二十九日星期四上午十一時三十分假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳舉行之應屆股東週年大會。
「章程細則」	指	經本公司不時修訂之組織章程細則。
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元。
「澳洲銀行票據掉期參考利率」	指	澳洲銀行票據掉期參考利率。
「董事會」	指	本公司董事會。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「Care Park」	指	Care Park Group Pty. Ltd.。
「企管守則」	指	上市規則附錄14載列之《企業管治守則》。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣。
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例第三條(經綜合及修訂))。
「本公司」或「FEC」或「遠東」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：35)。
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「董事」	指	本公司董事。
「帝盛」	指	帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司)，於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：2266)。
「帝盛集團」	指	帝盛及其附屬公司。
「帝盛購股權計劃」	指	帝盛於二零一零年九月十日採納之購股權計劃。
「企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅。
「遠東購股權計劃」	指	本公司根據於二零零二年八月二十八日及二零一二年八月三十一日由股東通過之決議案所採納之購股權計劃。
「按公平值計入損益之金融資產」	指	按公平值計入損益之金融資產。

## 字彙(續)

「財政年度」	指	財政年度。
「建築面積」	指	建築面積。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息。
「港元」	指	香港法定貨幣港元。
「香港會計準則」	指	香港會計準則。
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「香港公司條例」	指	香港法例第32章公司條例。
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「土地增值稅」	指	中華人民共和國土地增值稅。
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則。
「平方米」	指	平方米。
「馬來西亞基本借貸利率」	指	馬來西亞基本借貸利率。
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。
「資產淨值」	指	資產淨值。
「中國人民銀行法定借貸利率」	指	中國人民銀行法定借貸利率。
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國其他地區，就本年報而言，除文義另有所指外，本年報所提述之中國不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區。

## 字彙(續)

「平均每間客房收入」	指	平均每間客房收入。
「新加坡元掉期拆息」	指	新加坡掉期拆息。
「證券」	指	證券及期貨條例附表1所定義之證券。
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例。
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元。
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。
「股東」	指	股份持有人。
「商丘永遠」	指	商丘永遠公路有限公司。
「平方呎」	指	平方呎。
「附屬公司」	指	證券及期貨條例附表1所定義之附屬公司。
「強積金計劃」	指	強制性公積金計劃。
「美元」	指	美國法定貨幣美元。
「本年度」或「二零一三年財政年度」	指	本公司財政年度，由二零一二年四月一日至二零一三年三月三十一日。
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊。
「%」	指	百分比。



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

16th Floor, Far East Consortium Building,  
121 Des Voeux Road Central, Hong Kong  
香港德輔道中 121 號遠東發展大廈 16 樓

Website 網址：[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)