



# DORSETT

HOSPITALITY INTERNATIONAL

帝 盛 酒 店 集 团

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

於開曼群島註冊成立之有限公司

HKEx Stock Code 香港交易所股份代號: 2266



年報

# ANNUAL REPORT

2012-2013

*Silka* hotels

d.  
COLLECTION

  
**DORSETT**  
HOTELS & RESORTS

# 目 錄



---

2	公司資料
4	末期業績摘要
6	主席報告書及總裁報告書
10	董事履歷
20	管理層討論及分析
32	企業願景及核心價值
33	我們的業務策略
36	企業社會責任
40	豐碩業績
42	酒店簡介
54	獎項及嘉許
56	企業管治報告書
68	董事會報告書
83	獨立核數師報告書
	綜合財務報表
84	– 綜合全面收益表
85	– 綜合財務狀況表
87	– 綜合權益變動表
88	– 綜合現金流量表
90	– 綜合財務報表附註
138	主要物業一覽表
144	財務概要
145	詞彙

---

# 公司 資料

## 執行董事

邱詠筠女士(總裁)  
賴偉強先生

## 非執行董事

丹斯里拿督邱達昌(主席)  
孔祥達先生  
陳志興先生

## 獨立非執行董事

石禮謙先生  
杜彼得先生  
廖毅榮博士  
ANGELINI, Giovanni 先生

## 審核委員會

廖毅榮博士(主席)  
石禮謙先生  
杜彼得先生

## 企業管治委員會

邱詠筠女士(主席)  
賴偉強先生  
孔祥達先生  
陳志興先生

## 薪酬委員會

杜彼得先生(主席)  
石禮謙先生  
廖毅榮博士  
ANGELINI, Giovanni 先生  
丹斯里拿督邱達昌  
邱詠筠女士

## 提名委員會

丹斯里拿督邱達昌(主席)  
陳志興先生  
石禮謙先生  
杜彼得先生  
廖毅榮博士

## 公司秘書

梅雅美女士

## 註冊辦事處

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

## 總部及香港主要營業地點

香港  
中環  
德輔道中127-131號  
有餘貿易中心6樓

## 主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road  
George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

## 法律顧問

香港  
胡關李羅律師行  
禮德齊伯禮律師行

## 開曼群島

Maples and Calder

## 馬來西亞

Syed Alwi, Ng & Co.

## 主要往來銀行

### 香港

國泰世華商業銀行股份有限公司  
中信嘉華銀行有限公司  
大新銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
南洋商業銀行有限公司  
大眾銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
永亨銀行有限公司

### 馬來西亞

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

### 新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

### 中國

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

### 英國

華僑銀行有限公司

## 上市資料

普通股(股份代號: 2266)  
2018年到期債券(債券股份代號: 85917)  
香港聯合交易所有限公司

## 網址

<http://www.dorsett.com>

# 末期業績 摘要

## 末期業績

董事會欣然宣佈本集團本年度之經審核綜合業績如下：

## 經營及財務摘要

	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
收益	<b>1,152,942</b>	1,096,097
本年度溢利	<b>647,456</b>	605,092
每股盈利—基本及攤薄	港元 <b>0.3237</b>	0.3025
經營溢利淨額 <sup>(1)</sup>	<b>498,892</b>	509,419
淨經營溢利率 <sup>(2)</sup>	<b>43.3%</b>	46.5%
經調整酒店重估盈餘 <sup>(3)</sup>		
股東應佔資產淨值	<b>13,245,168</b>	11,169,716
債務淨額與權益比率	<b>22.6%</b>	24.6%
股東應佔每股資產淨值	港元 <b>6.62</b>	5.58
擬派末期股息	港元 <b>0.08</b>	0.10

附註：

- (1) 經營溢利淨額=扣除稅項、利息收入、融資成本、折舊及攤銷、開業前支出、投資物業之公平值變動、衍生金融工具之公平值變動、按公平值計入損益之金融資產公平值變動及其他非經常項目前之溢利
- (2) 淨經營溢利率=經營溢利淨額／收益
- (3) 由於本集團就其酒店物業採納成本模式而非重估模式作為其會計政策，故並無於綜合財務報表確認相關重估盈餘

## 末期業績摘要

- 本年度收益較去年上升5.2%至1,152,900,000港元，主要由香港及中國收益持續增長帶動。
- 於本年度，本集團因出售一間持有物業附屬公司錄得收益458,400,000港元。
- 本年度溢利由去年605,100,000港元增加7.0%至647,500,000港元。
- 於二零一三年三月三十一日之酒店重估盈餘為9,459,300,000港元，並不反映於本集團之綜合財務報表。上一個財政年末重估盈餘則為7,749,900,000港元。重估盈餘大幅增加主要由於香港及新加坡酒店物業升值所致。
- 調整酒店重估盈餘後，於二零一三年三月三十一日股東應佔每股資產淨值增加至6.62港元，較去年增加18.6%。
- 董事會建議派付末期股息每股8港仙，連同中期股息每股4港仙在內，本年度所派付股息總額為每股12港仙，相當於可分派溢利總額36.8%，而去年則為39.7%。本公司股東可就擬派末期股息選擇收取現金以代替本公司新股。

主席報告書及  
總裁報告書



# 主席 報告書



## 親愛的股東：

本人欣然呈報，帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」，連同其附屬公司統稱「本集團」)再次達致卓越的財務及經營業績，度過另一豐收年。本集團不單只在溢利上創新高，在開設新酒店及發展內部基建方面更取得驕人進展。於上一個財政年度，我們的營運酒店名單內增添了新成員：香港觀塘帝盛酒店、成都帝盛君豪酒店及Dorsett Singapore。隨著此等新酒店開幕，帝盛現時擁有並經營超過5,000間客房。

隨著更多酒店計劃投入業務，我們將持續擴張新酒店的版圖。此等新增酒店令我們於亞太區及倫敦的客房總數高達7,000間以上。

中國內地旅客人數大幅飆升，推動旅遊業的增長。儘管經濟增長呈放緩跡象，中國內地中產階層人數仍日益膨脹，形成外地旅遊的動力。本人深信我們的「華人足跡」策略及專注於三至四星酒店的方針取向是正確的。

我們於酒店發展、擁有及營運方面制定獨特的業務模式。多年來，我們掌握了高效的酒店設計與發展技巧，加上豐富的經驗，讓我們能以較競爭對手相宜的成本提供酒店產品，有利業務持續發展。我們的酒店組合亦累積龐大的賬面成本盈餘。因此，本人相信，相比其他同業，我們的實力強頑，更能抵抗經濟衰退。

由於到訪外地的中國內地旅客人數上升，故我們亦拓展海外業務。我們在多年前已決定進軍新加坡及倫敦市場。倫敦市場持續湧現優越的商機，我們相信，我們可在當地沿用我們的業務模式，在發展酒店的同時創造可觀價值。香港地價高昂，令我們難以如過往般締造豐厚價值，然而，亦對競爭對手構成更高門檻，難於打入市場。我們將繼續審慎甄選新投資機遇，同時更加精心細選，方作出投資決策。在中國內地方面，我們將只會集中在主要城市收購表現欠佳的酒店資產。

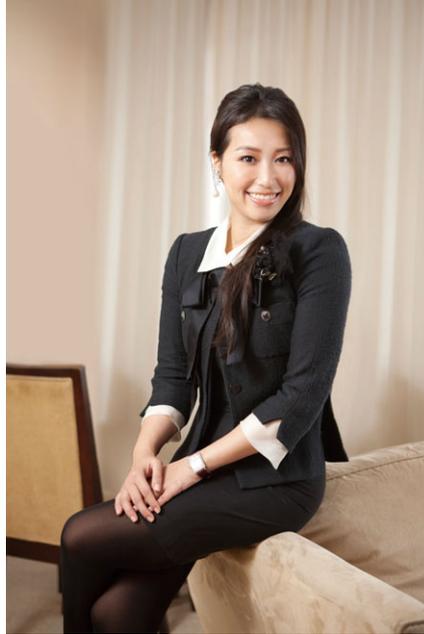
我們過往已充分顯示，我們能夠透過出售缺乏足夠客源或地理位置遜色的資產，套現資本重新利用，而當機會出現時，我們將考慮再次在酒店組合中取得平衡。本人相信，我們酒店資產潛藏的龐大價值將在此過程中得以展現。

全賴管理層成員及員工付出竭誠努力和寶貴貢獻，我們方能成功創此佳績。我們將繼續維持精簡有效的架構，同時給予員工充分獎勵。

最後，本人謹代表董事會對帝盛集團的管理層及員工於本年度作出的貢獻及忠誠服務致以衷心謝意。

主席  
丹斯里拿督邱達昌

# 總裁 報告書



本人欣然宣佈本集團二零一三年財政年度的全年綜合財務業績及展望。

本集團收益較去年增加5.2%至1,152,900,000港元。本年度溢利按年上升7%，達647,500,000港元，主要由於來自香港及中國內地的收益持續增加。特別是，我們在上一個財政年度的香港地區入住率達93.3%，較香港旅遊發展局所公佈全港酒店於二零一二年的市場平均入住率89%更為優秀。本集團錄得資產出售收益458,400,000港元。每股盈利(基本及攤薄)為0.3237港元，去年則為0.3025港元。

於二零一三年三月三十一日，酒店重估盈餘高達9,459,300,000港元，上一個財政年度結算日則為7,749,900,000港元。重估盈餘大幅上升，主要由於香港及新加坡酒店物業升值所致。計及並無於財務報表中反映的龐大重估盈餘後，本集團的債務淨額與權益總額比率維持在22.6%的低水平。

本集團正式宣佈，本集團重新命名為帝盛酒店集團有限公司(香港交易所股份代號：2266)，並建立三個獨特品牌：帝盛酒店及度假村(高端及中檔酒店)、d.Collection(精品酒店)及絲麗(經濟型酒店)。本集團深信我們的品牌多元化策略，為顧客提供最大價值的服務。

由於中國內地旅客渴望到訪世界各地，本集團的「華人足跡」策略持續支持我們的業務發展。城市化迅速、可支配收入日益增加及政府放寬外地旅遊限制令市場對酒店業的需求愈來愈殷切。根據香港旅遊發展局，香港在二零一三年一月至三月期間錄得訪港旅客總人次達12,740,000人次，較去年同期上升13.5%，其中9,500,000人次為來自中國內地的旅客。

在未來三年，六個發展中的新項目將陸續完成，令本集團的版圖橫跨香港、馬來西亞、中國內地、新加坡及英國。本集團將繼續尋求新商機拓展業務，從而進一步提升股東價值。

於二零一三年四月，本集團順利完成首次債券發行，發行五年期票息率6厘的債券，集資人民幣850,000,000元。是次發行讓本集團開拓多元化的融資來源，將資金維持在可觀水平。

帝盛集團勇於創新，走在酒店業最前線，並引以為榮。與Diamond Resorts International Limited（「Diamond Resorts」）簽訂的聯盟協議便是最佳例證。Diamond Resorts為全球最大的度假擁有權公司之一。本集團深信，帝盛集團與Diamond Resorts之間的聯盟協議將有助本集團品牌涉足Diamond Resorts成員公司的現有業務網絡，藉此為亞洲地區帶來更多旅遊相關業務。

人才是本集團最重要的資產。本集團的增長及競爭力視乎本集團能否吸引具備必要條件、富有使命感及活力的僱員，協助本集團達成其策略目標。於本年度，本集團贏得多個酒店獎項，包括獲TripAdvisor頒發9項「卓越獎」，肯定及表揚本集團僱員所付出的努力。本集團亦獲《亞洲貨幣》雜誌在最佳管理企業評選中選為「二零一二年年度小型企業—香港」。

全賴本集團及旗下酒店員工的同心協力，方能締造如此佳績。本人衷心感謝全體僱員的努力、貢獻及忠誠，以及董事會成員的鼎力支持與指導。此外，本人感激持份者對帝盛集團一直以來的支持。本集團期望一如其豐碩往績，帶來更多價值及增長。

總裁兼執行董事  
邱詠筠

## 董事 履歷



邱詠筠女士

33歲，自二零一零年六月八日出任執行董事及自二零一一年十一月一日出任本公司總裁。彼為薪酬委員會兼執行委員會成員，以及企業管治委員會主席。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。

邱女士於二零零二年畢業於英國倫敦大學國王學院(King's College)，獲頒商業管理理學士學位。

邱女士於物業發展業務包括項目發展及零售管理方面累積逾10年經驗。彼自二零零二年起出任Malaysia Land Properties Sdn. Bhd. (「Mayland」)之董事，負責Mayland之整體項目開發及零售管理。Mayland於馬來西亞吉隆坡之地標綜合開發物業Plaza Damas乃由彼全程領導。

自二零零五年至上市日期，邱女士為遠東物業發展部總監，負責整體項目發展及監督遠東旗下於香港、中國、馬來西亞及新加坡之酒店發展。於加入Mayland及遠東前，彼曾任職於數家大型國際銀行，獲得財務管理經驗。彼自二零零八年七月十七日起獲委任為馬來西亞交易所主板上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事，該公司主要從事物業發展以及種植、教育及休閒娛樂投資業務。

邱女士為香港管弦協會有限公司監察委員會成員。彼為非執行董事、本公司董事會主席及主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)丹斯里拿督邱達昌之女兒。



賴偉強先生

48歲，自二零一零年六月八日出任執行董事及自二零一零年六月一日出任香港兼中國首席營運總裁。彼為企業管治委員會及執行委員會成員。彼負責本集團於香港及中國之酒店業務。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。

賴先生於一九九九年畢業於英國Bolton Institute of Higher Education(現稱波爾頓大學)，獲頒工商管理文學士學位。

賴先生於酒店業積逾10年經驗。於一九八九年，彼加入遠東財務及會計部，出任會計師及內部核數師。於二零零二年，彼獲委任為Kosmopolito Hotels International Services Limited(現稱Dorsett Hospitality International Services Limited)之財務總監，負責該公司整體財務及會計事項，以及於二零零六年，彼成為酒店營運總監，主要職務包括管理集團營運、行政工作及與集團酒店之總經理制定業務策略。彼亦負責該集團酒店發展及重建項目之評估及整體項目管理。

## 董事 履歷



丹斯里拿督邱達昌

59歲，非執行董事、董事會主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼於二零零七年一月二十三日獲委任為董事，亦為本公司多家附屬公司之董事。彼為本公司主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部) Sumptuous Assets Limited及Ample Bonus Limited之董事。

丹斯里拿督邱達昌於一九七五年畢業於日本上智大學，獲頒工商管理及經濟理學士雙學位。

丹斯里拿督邱達昌擁有逾30年物業發展經驗，並於酒店發展方面具備深厚經驗。彼於中國內地、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。彼為遠東行政總裁、執行董事及主席。彼亦自一九九七年九月起出任東京證券交易所一部市場上市公司 Agora Hospitality Group Co., Ltd. (前稱東海觀光株式会社)之董事會主席。彼為Malaysia Land Properties Sdn. Bhd. 主席兼創辦人，該公司於馬來西亞為最大共管式公寓發展商之一。

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」委員及於香港之「軍民同樂會」前主席。彼為「中美交流基金會」顧問。彼亦為「羣力資源中心」、「香港總商會」、「工商界政改動力」及「香港地產建設商會」成員。彼為香港三間裘錦秋中學「葵涌」「元朗」「屯門」之校董。彼亦為廣東外商公會名譽會長及中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。

於馬來西亞，丹斯里拿督邱達昌分別於一九九七年及二零零五年獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜及其後獲頒發「丹斯里拿督」之更高榮譽名銜。

丹斯里拿督邱達昌為執行董事及本公司總裁邱詠筠女士之父親。

## 董事 履歷



孔祥達先生

44歲，自二零一零年六月八日出任非執行董事及企業管治委員會成員，亦為本公司若干附屬公司之董事。

孔先生於一九八九年畢業於英國倫敦大學帝國理工及醫務學院(Imperial College of Science, Technology and Medicine)，持有機械工程學士學位。

孔先生於亞洲企業融資及投資銀行業擁有逾12年經驗。於一九九七年，彼加入瑞士聯合銀行香港分行出任企業財務部助理董事，其後分別於二零零零年及二零零二年晉升為董事及執行董事。於二零零三年至二零零六年期間，彼於德意志銀行香港分行擔

任董事。於二零零六年至二零零八年期間，彼為聯交所創業板上市公司華彩控股有限公司之行政總裁兼執行董事。彼現為華彩控股有限公司之非執行董事。彼於二零零八年九月加入遠東出任董事總經理，並自二零一二年八月三十一日獲委任為遠東之執行董事。彼自二零零九年三月二十七日起出任東京證券交易所一部市場上市公司Agora Hospitality Group Co., Ltd. (前稱東海觀光株式会社)之總裁兼董事，及自二零一零年六月一日起出任馬來西亞交易所主板上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。



陳志興先生

49歲，非執行董事兼提名委員會成員及企業管治委員會成員。彼於二零零七年一月二十三日獲委任為董事，亦為本公司多家附屬公司之董事。彼為本公司主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)Ample Bonus Limited之董事。

陳先生於酒店業積逾10年經驗。彼於一九九零年加入遠東出任其首席會計師，並分別於二零零二年及二零零四年先後晉升為該集團財務總監及首席營運總裁。彼自二零一二年八月三十一日獲委任為遠東之執行董事。彼負責遠東位於香港及中國內地之業務，重點進行商業管理、物業發展及

投資以及項目發展。彼亦負責遠東於中國之工業及基建業務。彼自二零零七年六月二十一日起為聯交所主板上市公司恒鼎實業國際發展有限公司之獨立非執行董事。

於加入遠東前，陳先生曾於關黃陳方會計師行(現稱德勤•關黃陳方會計師行)擔任審計主管。彼擁有逾10年審計經驗。彼為香港項目管理學會之會員。彼亦為香港董事學會之資深會員。

## 董事 履歷



石禮謙先生

67歲，自二零一零年九月十日出任獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

石先生於一九六九年畢業於澳洲雪梨大學，獲頒文學士學位，及於一九七零年獲頒教育文憑。

石先生於一九九五年獲委任為太平紳士。現時為香港特別行政區立法會議員、香港大學校董會及校務委員會成員、香港科技大學顧問委員會委員及投訴警方獨立監察委員會副主席。

石先生現任香港按揭證券有限公司之非執行董事，彼現亦為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董

事、德祥地產集團有限公司之副主席兼獨立非執行董事、勤達集團國際有限公司、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、莊士機構國際有限公司、新創建集團有限公司、合興集團控股有限公司、富豪資產管理有限公司(富豪產業信託之管理人)、泰山石化集團有限公司、鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)、德祥企業集團有限公司、碧桂園控股有限公司、香港鐵路有限公司、澳門博彩控股有限公司、新昌營造集團有限公司、華潤水泥控股有限公司及麗豐控股有限公司之獨立非執行董事，全部均為於聯交所主板上市公司。



杜彼得先生

65歲，自二零一零年九月十日出任獨立非執行董事，並為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

杜先生於一九七二年獲香港大學頒發房屋管理文憑證書，其後成為香港房屋經理學會及英國特許屋宇經理學會(The Chartered Institute of Housing, United Kingdom，前稱Institute of Housing, United Kingdom)之專業會員。

杜先生於一九九九年八月三日至二零零二年六月三十日期間為聯交所主板上市公司電訊盈科有限公司之執行董事，於一九九九年八月三日至二零零一年六月十日期間出任其副主席，及於二零零一年六月十一日至二零零三年十月三十一日期間擔任其顧問。彼於一九九七年至二零零二年期間出任新加坡交易所上市公司Pacific Century Regional Developments Limited之行政總裁兼執行董事。彼亦於二零零七年五月一日至二零一三年四月三十日期間出任市區重建局之非執行董事。彼活躍於物業發展及投資業界逾30年。

## 董事 履歷



廖毅榮博士

62歲，自二零一零年九月十日出任獨立非執行董事，並為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。

廖博士獲香港理工大學酒店及旅遊業管理學院頒授酒店及旅遊業管理博士學位、取得澳洲科庭科技大學商業管理博士學位、取得香港科技大學中國研究文學碩士學位、取得香港城市大學亞洲及國際研究文學碩士學位、取得香港中文大學環球商業管理理學碩士學位、取得香港理工大學酒店及旅遊業管理理學碩士學位及獲得香港公

開大學工商管理碩士學位。彼亦為香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會資深會員。

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



ANGELINI, Giovanni 先生

67歲，自二零一二年三月六日出任獨立非執行董事並為薪酬委員會成員。

Angelini先生為全球酒店業德高望重之高級專業人士，擁有逾46年相關經驗。

退休前，Angelini先生曾於Shangri-La Hotels and Resorts服務達19年，期間包括超逾9年出任其Global Management Group之行政總裁兼董事總經理以及聯交所主板上市公司香格里拉(亞洲)有限公司之執行董事。彼在任期間，該集團從擁有17間酒店擴充至擁有65間營運酒店，另在各地擁有逾35個新發展中項目。

Angelini先生於加入香格里拉前曾於威斯汀飯店及度假酒店(Westin Hotels and Resorts)工作達15年，期間擔任多

個要職，包括亞太區高級副總裁，負責監督區內酒店營運與發展事宜。

加入Westin之前，Angelini先生曾就職於多間享負盛名之酒店及知名集團，包括Americana Hotels、香港上海大酒店(Hong Kong and Shanghai Hotels)以及北美、中美、歐洲及其祖國意大利其他多間著名酒店。

Angelini先生為業內多個組織與優質管理集團之成員。彼多次獲得終身成就獎、Corporate Hotelier of the World (二零零六年)及美國Johnson & Wales University (Honoris Causa)頒授酒店管理之工商管理榮譽博士學位，更獲意大利政府封為騎士爵位及獲得其他多個獎項。彼現為旅遊業界之獨立顧問。

管理層討論  
及分析



# 管理層討論 及分析

## 業務及營運回顧

報告年內，全球經濟持續不明朗。儘管宏觀經濟環境挑戰重重，本集團於截至二零一三年三月三十一日止財政年度仍取得收益增長，本年度純利高達647,500,000港元(二零一二年：605,100,000港元)。於眾地區之中，香港仍為本集團表現之主要推動力。

## 收購及出售

本年度，本集團已完成以下重大交易：

於二零一二年四月，本集團向一名獨立第三方收購位於香港葵涌之橙色空間工業大廈，作價為210,000,000港元。該物業位於人口密集的葵涌區，交通四通八達。本集團有意將該物業改建為擁有420間客房的酒店，並將打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」。

為變現本集團之資產價值，於二零一二年九月，本集團變現及完成出售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」)，總作價約為801,500,000港元。該出售產生收益約458,400,000港元。就出售進一步詳情而言，本集團與香港特區酒店訂立管理合約，以管理香港帝盛酒店。

為緊貼「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178,400,000港元)收購位於倫敦地下鐵Circle Line及Metropolitan Line之Aldgate站上蓋，現為辦公大樓之物業，繼續於英國選定戰略地區擴展其酒店版圖。本集團有意將該物業重建為命名「Dorsett City, London」之酒店。

## 業務及項目發展

建基於現有組合，本集團已於二零一二年八月開始經營擁有361間客房之香港觀塘帝盛酒店，而分別擁有556間及285間客房之成都帝盛君豪酒店及Dorsett Singapore則於本年度開始試業。

所擁有之六間發展中酒店如期取得大幅進展：

### 本公司擁有之供發展／

發展中酒店 <sup>(1)</sup>	地點	目標市場分部 <sup>(1)</sup>	房間總數 <sup>(1)</sup>	開業日期 <sup>(1)</sup>
香港荃灣帝盛酒店	香港	中檔	547	二零一四年財政年度第三季度
Dorsett Shepherds Bush, London <sup>(2)</sup>	英國	中檔	317	二零一四年財政年度第四季度
諸暨帝盛君豪酒店 <sup>(3)</sup>	中國	高檔	200	二零一五年財政年度第三季度
中山帝盛酒店 <sup>(4)</sup>	中國	中檔	416	二零一五年財政年度第四季度
香港荃灣絲麗酒店	香港	經濟型	420	二零一六年財政年度第二季度
Dorsett City, London <sup>(5)</sup>	英國	中檔	275 <sup>(6)</sup>	二零一六年財政年度第三季度

<sup>(1)</sup> 酒店名稱、目標市場分部、房間總數及開業日期可能有變。

<sup>(2)</sup> 前稱Dorsett London。

<sup>(3)</sup> 本集團擁有酒店25%權益。

<sup>(4)</sup> 本集團正申辦中山帝盛酒店所有權證。

<sup>(5)</sup> 前稱The Matrix。

<sup>(6)</sup> 房間總數約275間，須待計劃批准及落實改建計劃方告作實。

# 管理層討論 及分析

## 重組品牌

為了進一步加強品牌知名度及強化競爭優勢，本集團已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，本公司之英文名稱由「Kosmopolito Hotels International Limited」更改為「Dorsett Hospitality International Limited」，而本公司之中文名稱則由「麗悅酒店集團有限公司」更改為「帝盛酒店集團有限公司」。更改公司名稱是品牌定位之重要一環，此舉將加強品牌知名度以提升市場推廣效率，並對於本集團透過發展、收購及管理合約作進一步拓展極為重要。另外，個別酒店亦根據暫定時間表更改彼等之名稱。

為鞏固品牌架構，本集團已整合酒店組合及將其分為三個覆蓋不同市場分部之品牌—精品酒店系列「d. Collection」，坐落於市區黃金地段，緊貼城市脈搏，屬於高檔且別具格調之酒店系列，並以商務旅客為主要客源；「帝盛酒店及度假村」，由高端的帝盛君豪酒店及中檔的帝盛酒店組成，前者提供富品味及豪華的酒店體驗，後者是位於市中心地帶之現代化市區酒店，並以消閒旅客為主要客源；及價格主導之「絲麗酒店」，以便利、高效服務及價格相宜見稱，並以商務及消閒旅客為主要客源。

## 綜合全面收益表回顧

### (a) 收益

本集團之收益主要來自酒店客房、餐飲服務、會議設施之經營收入及向酒店客人與租客出租各類商務場所之租金收入。所有收益按稅前業務基準（該稅項於酒店所在國家徵收）呈列。

本集團本年度之整體收益增加5.2%至1,152,900,000港元（二零一二年：1,096,100,000港元），主要由於香港及中國業務收益持續增長所致。

下表載列於所示年度本集團於香港、中國及馬來西亞之收益：

	二零一三年		二零一二年	
	千港元	佔總額 百分比	千港元	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	
總計	744,712	64.6%	707,866	64.6%
<b>中國</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	
總計	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	
總計	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%
總計	1,152,942	100.0%	1,096,097	100.0%

於本年度，在香港所擁有酒店之平均房租（「平均房租」）按年增加2.9%，而入住率（「入住率」）則按年減少2.7個百分點。整體平均每間客房收入（「平均每間客房收入」）為930港元，與上一個財政年度持平。香港觀塘帝盛酒店於二零一二年八月開業，其入住率及平均房租於開業初期相對低於平均數值，從而對香港地區之整體平均每間客房收入產生不利影響。此外，在二零一一年發生日本大地震及泰國洪災後，香港吸引了更多入境需求，故本集團之香港業務於上一個財政年度取得異常高的入住率，達96.0%。本年度，本集團之入住率回復正常水平之93.3%，高於香港旅遊發展局公佈之二零一二年香港所有酒店之89%市場平均入住率。

於回顧財政年度，中國地區之收入繼續承接往年之增長勢頭。受入住率增加17.4個百分點帶動，武漢帝盛酒店於上一個財政年度取得佳績，平均每間客房收入上漲40.4%。上海帝盛酒店之平均每間客房收入及入住率分別繼續錄得31.4個百分點及15.1個百分點的顯著按年增長。中國地區之整體平均每間客房收入較上一個財政年度同期取得令人鼓舞的32.3%增長。

在馬來西亞，由於國際盛事減少以及國內航空公司及廉價航空公司服務縮減，導致度假旅客人數減少，從而對本集團酒店之表現造成影響。儘管本集團於報告年內嘗試將整體平均房租輕微增加0.8%，惟入住率仍按年減少6.2個百分點，令平均每間客房收入較上一個財政年度整體下降7.3%。

## 管理層討論 及分析

報告年內之主要收益指標如下：

	二零一三年	二零一二年
<b>集團擁有</b>		
<b>香港</b>		
可出租客房晚數	740,220	705,512
出租客房晚數	690,566	677,103
入住率	93.3%	96.0%
平均房租(港元)	997	969
平均每間客房收入(港元)	930	930
<b>中國</b>		
可出租客房晚數	201,480	192,500
出租客房晚數	141,524	103,714
入住率	70.2%	53.9%
平均房租(港元)	549	541
平均每間客房收入(港元)	385	291
<b>馬來西亞</b>		
可出租客房晚數	491,111	468,759
出租客房晚數	336,032	349,523
入住率	68.4%	74.6%
平均房租(港元)	498	494
平均每間客房收入(港元)	341	368
<b>集團管理</b>		
<b>香港</b>		
可出租客房晚數	47,215	37,454
出租客房晚數	39,148	29,854
入住率	82.9%	79.7%
平均房租(港元)	1,441	1,534
平均每間客房收入(港元)	1,195	1,223
<b>本集團合計</b>		
可出租客房晚數	1,480,026	1,404,225
出租客房晚數	1,207,270	1,160,194
入住率	81.6%	82.6%
平均房租(港元)	820	802
平均每間客房收入(港元)	668	663

**(b) 分部業績**

分部資料之詳情載於綜合財務報表附註8。本年度除稅前綜合溢利上升2.8%至692,300,000港元(二零一二年：673,400,000港元)。

香港業務持續成為本集團之主要溢利來源，分部溢利按年上升6.5%至702,900,000港元(二零一二年：660,300,000港元)。本年度，本集團出售擁有香港帝盛酒店之香港特區酒店，產生收益約458,400,000港元，而本集團於去年出售中環麗栢酒店則產生收益380,300,000港元。此等出售項目與本集團透過變現資產及重用資本創造價值之策略一致。

本年度，我們於馬來西亞地區酒店所產生之分部溢利與往年相若。中國及新加坡業務之分部虧損分別增加15,600,000港元及7,100,000港元，主要由於開業前支出增加，其中包括員工成本及於酒店開業前產生之其他雜項支出。成都帝盛君豪酒店於二零一二年八月開始試業，而Dorsett Singapore則於二零一三年三月開始試業。

**(c) 經營溢利淨額**

經營溢利淨額減少2.1%至498,900,000港元(二零一二年：509,400,000港元)。經營盈利之淨經營溢利率由上一個財政年度46.5%減少至回顧財政年度43.3%，主要由於成都帝盛君豪酒店於試業時產生經營虧損淨額以及市場營銷及推廣開支(包括重新打造品牌之成本)增加。

下表載列淨經營溢利率與除稅前溢利之對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	692,323	673,367
利息收入	(3,288)	(1,652)
融資成本	100,005	90,703
折舊及攤銷	137,879	118,545
息稅折舊攤銷前利潤	926,919	880,963
開業前支出	26,107	8,651
投資物業之公平值變動	—	(1,818)
衍生金融工具之公平值變動	8,307	1,911
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(4,083)	—
其他非經常項目 <sup>(1)</sup>	(458,358)	(380,288)
經營溢利淨額	498,892	509,419
淨經營溢利率 <sup>(2)</sup>	43.3%	46.5%

附註：

(1) 其他非經常項目包括於上一個財政年度出售中環麗栢酒店之收益及於本年度出售本集團於香港特區酒店權益之收益。

(2) 淨經營溢利率 = 經營溢利淨額 / 收益

## 管理層討論 及分析

### (d) 可分派溢利

未計及本集團之衍生金融工具公平值變動、按公平值計入損益之金融資產公平值變動及投資物業公平值變動以及其相關遞延稅項前，本年度本集團股東應佔可分派溢利為651,700,000港元(二零一二年：605,200,000港元)，相當於增幅7.7%。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利	647,456	605,092
就以下各項調整：		
衍生金融工具之公平值變動	8,307	1,911
按公平值計入損益之金融資產 公平值變動	(4,083)	-
投資物業之公平值變動	-	(1,818)
可分派溢利	651,680	605,185

### 財務資源及流動資金

本集團借貸及流動資金分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行結餘及現金	729,519	533,647
定期存款	12,500	-
已抵押存款	140,029	340,917
	882,048	874,564
銀行貸款	3,881,455	3,646,443
減：首次認購費	(10,827)	(19,062)
	3,870,628	3,627,381
就報告目的之分析如下		
流動負債	3,287,936	858,877
非流動負債	582,692	2,768,504
	3,870,628	3,627,381
債務淨額	2,988,580	2,752,817
權益總額	3,785,823	3,419,797
酒店物業重估盈餘	9,459,345	7,749,919
經調整重估盈餘後權益總額	13,245,168	11,169,716
債務淨額與權益比率(經調整酒店 重估盈餘後)	22.6%	24.6%

本集團之借貸以本集團若干物業作抵押。本集團之銀行貸款按浮息計息，實際年利率介乎1.45厘至8.00厘(二零一二年：年利率1.31厘至8.81厘)。本年度實際借貸成本由3.3厘增加至3.9厘。

銀行借貸之流動負債部分包括毋須於一年內償還，但因交易對手擁有酌情權要求即時償還款項，因此須根據香港財務報告準則顯示於流動負債項下之款項839,000,000港元。銀行借貸之流動負債部分之結餘主要反映須於二零一三年九月到期時悉數償還為數1,700,000,000港元之銀團貸款(「未償還銀團貸款」)，而該銀團貸款目前以本集團擁有之六項香港酒店物業作抵押。

誠如下文「報告期後事項」一節所披露，於二零一三年六月十七日，本集團已簽訂為數1,750,000,000港元之五年期貸款融資，以悉數對未償還銀團貸款進行再融資。隨着本集團酒店物業之估值上漲，新貸款融資僅須以本集團兩項香港酒店物業作抵押。憑藉是項再融資，四項香港酒店物業之抵押可獲解除成為無產權負擔物業。

於二零一三年四月三日，本公司發行二零一八年到期本金總額為人民幣850,000,000元固定年利率為6厘之五年期債券(「債券」)。發行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(約為10.5億港元)。本公司擬將所得款項淨額用作本集團之未來收購事項、擴充以及一般公司用途。

本集團已訂立利率上限及利率掉期合約，目的為減低於報告期間結算日尚未償還銀行借貸之利率波動風險。本集團已就債券進一步訂立貨幣掉期合約，以減少整體融資成本。該等衍生金融工具並無根據對沖會計處理入賬。本年度，本集團錄得衍生金融工具公平值變動8,300,000港元(二零一二年：1,900,000港元)。

## 資本開支

本集團資本開支主要包括收購及發展酒店物業以及物業、廠房及設備開支。

於本年度，本集團資本開支增加217,300,000港元至962,100,000港元(二零一二年：744,800,000港元)，增幅29%。該等資本開支以銀行借貸及內部資源撥付。本年度之資本開支主要來自收購香港荃灣絲麗酒店及Dorsett City, London，以及成都帝盛君豪酒店、Dorsett Singapore及香港荃灣帝盛酒店之建築工程成本。

由於本集團繼續擴大已計劃興建工程及積極物色新收購項目，本集團計劃於二零一四年財政年度產生資本開支約893,300,000港元。管理層預期以銀行借貸及內部資源撥付規劃資本開支。

## 資本承擔

下表概述本集團於二零一三年及二零一二年三月三十一日之資本承擔：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收購、開發及翻新酒店物業以及收購其他物業、 廠房及設備之資本開支：		
— 已訂約但未於財務報表中撥備	768,622	585,760
— 已批准但未訂約	27,673	319,593

# 管理層討論 及分析

## 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止財政年度，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14,356,000港元之訴訟，而該承建商就有關索償向香港特區酒店提出25,841,000港元之反索償。香港特區酒店於本年度被出售，惟本集團承諾將盡一切合理努力促使該訴訟完結。審訊已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。董事經諮詢律師後認為有機會勝訴。因此，並無於綜合財務報表中就潛在負債作出撥備。

## 人力資源

於二零一三年三月三十一日，本集團共有2,394名(二零一二年：2,039名)僱員，本年度之僱員成本總額為335,600,000港元(二零一二年：268,400,000港元)。本年度，所擁有營運酒店的職員與客房比例改善至約0.44(二零一二年：0.46)。為吸引及留聘人才以確保營運順暢及達致本集團預期增長，本集團向僱員提供具競爭力之薪酬待遇，而該等薪酬待遇乃參考市況以及個別人士之資歷、經驗及工作範疇釐定。該等薪酬待遇包括基本薪金連同酌情花紅及年度表現花紅。

根據本公司購股權計劃，部分董事會成員及全職僱員獲授購股權。本公司已設有僱員購股權計劃，以激勵僱員及鼓勵彼等就提高股東價值及推動本集團長遠增長而作出努力。本集團就該等購股權確認公平值18,000,000港元，其中2,600,000港元已作為購股權開支於回顧財政年度扣除。

## 物業

於二零一三年三月三十一日，本集團於全球擁有23間營運中及發展中酒店：10間位於香港、5間位於中國、5間位於馬來西亞、1間位於新加坡及2間位於英國。

就呈列財務報表而言，管理層已根據香港財務報告準則選用成本模式而非重估模式，為其酒店物業入賬。根據成本模式，本集團業務所持有已落成及發展中之酒店物業均按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。本集團並無選用重估模式，以避免包括與計量本集團主要業務活動相關經濟表現無關之非必要短期物業價值之公平值變動。

本集團之物業組合及投資物業連同在綜合財務狀況表上分類為「待售／發展中待售物業」之Dorsett Singapore住宅綜合項目，均根據香港財務報告準則按成本與可變現淨值間之較低者列賬。該等物業於綜合財務報表之賬面值為6,854,400,000港元(二零一二年：6,268,000,000港元)。

儘管綜合財務報表並無確認公平值增加，為向綜合財務報表之使用者提供有關本集團資產淨值之公平值，管理層已委聘獨立物業估值師就本集團物業進行估值。為此，本集團之物業組合估值為16,313,700,000港元(二零一二年：14,017,900,000港元)，即二零一三年三月三十一日之酒店重估盈餘為9,459,300,000港元(二零一二年：7,749,900,000港元)，酒店重估盈餘較去年增加22.1%。

### 營運中酒店

於本財政年度末，本集團經營17間酒店，4,894間客房遍佈香港、中國、馬來西亞及新加坡。

本公司擁有之酒店物業	地點	房間總數	開業日期
<b>帝盛酒店及渡假村</b>			
香港麗都酒店 <sup>(1)</sup>	香港	454	二零零五年一月
旺角麗悅酒店 <sup>(2)</sup>	香港	285	二零一零年七月
香港觀塘帝盛酒店	香港	361	二零一二年八月
Dorsett Regency Kuala Lumpur <sup>(3)</sup>	馬來西亞	320	一九九八年四月
Dorsett Grand Subang	馬來西亞	478	二零零七年二月
Dorsett Grand Labuan	馬來西亞	178	二零零七年九月
武漢帝盛酒店	中國	329	二零零八年六月
上海帝盛酒店	中國	264	二零一零年二月
成都帝盛君豪酒店	中國	556	二零一二年八月
Dorsett Singapore	新加坡	285	二零一三年三月

#### d. Collection

香港麗悅酒店	香港	142	二零零五年十月
蘭桂坊酒店@九如坊	香港	162	二零零六年三月

#### 絲麗酒店

香港海景絲麗酒店	香港	268	二零零一年一月
香港西九龍絲麗酒店	香港	141	二零零五年五月
香港遠東絲麗酒店	香港	240	二零零六年十月
Silka Maytower Hotel & Serviced Residences	馬來西亞	179	二零零八年十月
Silka Johor Bahru	馬來西亞	252	二零零八年十月
		4,894	

<sup>(1)</sup> 將改名為香港灣仔帝盛酒店

<sup>(2)</sup> 將改名為香港旺角帝盛酒店

<sup>(3)</sup> 將改名為Dorsett Kuala Lumpur

## 管理層討論 及分析

### 其他財務資料

根據二零一三年三月三十一日之估值，本公司酒店組合之公平值超過其賬面值約9,459,300,000港元。重估盈餘並無計入綜合財務報表。於二零一三年三月三十一日，經調整重估盈餘後股東應佔每股資產淨值為6.62港元。

### 報告期後事項

為加強本集團之資本基礎及多元化開拓融資來源，於二零一三年四月三日，本公司發行二零一八年到期本金總額為人民幣850,000,000元固定年利率為6厘之五年期債券。發行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(約為10.5億港元)。本公司擬將所得款項淨額用作本集團之未來收購事項、擴充以及一般公司用途。

於繼續緊貼「華人足跡」策略同時，本集團亦重視其他具有增長潛力洲份之市場分部。於二零一三年四月九日，本集團與Diamond Resorts International Limited (「Diamond Resorts」)訂立聯盟協議。Diamond Resorts為全球最大的度假擁有權公司之一，於33個國家擁有逾300個度假勝地。透過此聯盟，本集團將能接觸Diamond Resorts之客戶群。

於二零一三年六月十七日，本集團訂立為數1,750,000,000港元之五年期貸款融資，以悉數對未償還銀團貸款進行再融資。新貸款融資僅需以兩項本集團之香港酒店物業作抵押，而非未償還銀團貸款之六項香港酒店物業。是項再融資可解除四項香港酒店物業之抵押，並成為無產權負擔之物業。

## 末期股息

董事會建議派付本年度之末期股息(「擬派末期股息」)每股普通股8港仙。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以股代息股份(「以股代息計劃」)。擬派末期股息連同已派付之中期股息每股普通股4港仙，根據本公司可供分派溢利計算，整個年度之派息比率約為36.8%。根據本公司於本年報日期已發行普通股之股數，倘選擇全數收取現金，擬派末期股息總額將因此約為160,000,000港元。

以股代息計劃須待(i)股東於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，新股份市值將按本公司現有股份於二零一三年九月十九日(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三十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三十一日或前後寄發。

## 所得款項

於二零一三年三月三十一日，本公司來自股份上市之所得款項(經扣除包銷費用及相關開支後)淨額結餘存放於知名金融機構，以獲取利息收入。

所得款項已及將根據售股章程內所述用途使用，包括：

### 首次公開發售所得款項用途

	已分配 千港元	已動用 千港元	結餘 千港元
1) 約80%將用作繼續擴大本集團之酒店組合	443,868	443,868	-
2) 約20%將用作擴充酒店管理業務，包括重組品牌活動	110,967	13,171	97,796
總計	554,835	457,039	97,796

本公司無意更改售股章程內所述之所得款項用途計劃。

# 企業願景及 核心價值

## 企業願景

「帝盛酒店集團銳志在經濟型酒店及中檔酒店的市場中成為一間國際性酒店集團，以亞洲傳統殷勤的款客之道呈獻全世界。」

## 核心價值

以四個「I」為我們企業文化的支柱，並以此作為我們工作及管理的指引原則。

- **啟發**「知識與關顧」  
我們貫徹建立一個具有啟發性的工作環境，激發智能及情感參與。
- **創新**「創意與熱誠」  
我們重視及鼓勵創新思維，務求精益求精，成為業內翹楚。
- **誠信**「尊重、同理與責任」  
我們對內外持份者負有責任，在各項事務中均秉承最高行為標準，遵守誠實公正的原則。
- **主動**「賦權與開明」  
我們賦予員工權力，訓練優秀人才，同時鼓勵坦誠溝通，增加靈活度及提高工作效率。

我們認為公司或個人均須本著最高標準行事。我們深明長遠的成功是有賴一班積極進取的團隊，同心協力為企業目標奮鬥；他們努力的成果將反映於顧客的滿意度及財務表現上。

# 我們的業務策略

## 品牌架構

成功推行全新的品牌架構並於二零一二年十月向全體股東正式宣佈。



## 客房分銷及營銷策略

帝盛集團一直以來對策劃及甄選供應商方面均非常審慎，目的是為數碼分銷及營銷提供最合適的解決方案。為擴大收益及溢利，本集團的最終目標是盡可能通過直接渠道、dorsett.com網站及其相關目的地網站爭取更多業務交易。

本集團的策略是經過分析收益潛能、成本、受眾和經營效益後，採用不同的數碼分銷技巧，保持良好及具彈性的平衡，從而可迅速應對商業環境的轉變。

過去一年，本集團逐漸將現有的酒店搬上中央預訂系統，令收益有所增加。此外，中央預訂系統簡化申報程序，並有助進行實時分析，對業務策略規劃及決策有利。由於中央預訂系統會將客房即時分配至更廣泛的網絡，故可進一步加強帝盛品牌的知名度。

由於我們在數碼營銷及網站翻譯所付出的投資和努力，透過本集團網站進行客房預訂的數目有所上升。

# 我們的業務策略

於未來數年，將透過推行更多措施令業務有所增長，此等措施包括但不限於：

1. 將餘下現有酒店之主要數碼分銷渠道搬上中央預訂系統，
2. 開發一個以客戶行為喜好為重心之網站，
3. 加強搜尋及社交媒體功能，
4. 通過改善數據質量達致更全面及實質的通訊，及
5. 改善數據分析達致最佳的申報程序及策略規劃。

去年，我們向酒店推介及引入收益管理系統。執行有關系統旨在以一個自動化、深入數據分析及預測機制，增加收益及每間客房的收入。

## 銷售及市場營銷／傳訊企劃

### 業務策略方針

- 透過具新聞價值的發佈及市場營銷活動，為現有及新開幕的酒店建立知名度及吸引青睞。
- 對為旅客及當地居民提供高水準服務的酒店進行有效定位。
- 於酒店試業至開幕及往後期間，吸引顧客惠顧酒店的所有設施；並樹立商業、悠閒、餐飲及娛樂首選地之形象。
- 透過與選定合作夥伴，如航空公司及主要旅遊運營商，進行策略性合作；透過集團旗下酒店進行交叉營銷、持續電子郵件營銷與電子報活動、季節性優惠及促銷、比賽、參與旅遊發展局活動、參與當地及海外交易展覽會、組織外訪促銷團及路演等，以維持市場利益及增強忠誠度。

## 展望

儘管美國經濟呈現復甦跡象，但全球經濟於中期來說仍然嚴峻。雖然未來經濟挑戰重重，惟全球國際旅客人數預期持續增長。世界旅遊組織於《2030年全球旅遊展望研究報告》中預測二零一零年至二零二零年之全球國際旅客人數將每年平均增加3.8%。

中國外訪旅客人數很可能維持強勁增長。《2013年度中國出境旅遊發展研究報告》指出，於二零一二年間，中國出境旅客按年增長18.4%，達到83,200,000人次；以數目而言，已超過德國和美國的出境旅客人次。中國已成為全球最多出境旅客的國家。中國出境旅遊研究所進一步預測中國出境旅客將於二零一三年攀升至95,000,000人次，按年增加14.2%。

香港方面，香港旅遊發展局公佈，二零一二年之旅客入境總數達48,700,000人次，相比二零一一年之全年總和增加16.0%。當中，中國入境旅客按年持續增加24.2%。此外，預計於二零一三年，訪港旅客總數和中國入境旅客數目將按年分別增加6.8%及8.9%。

為應付中國出境旅遊人數急升，本集團將繼續以其「華人足跡」策略，進一步推動經濟增長。隨著分別擁有361間、556間及285間客房的香港觀塘帝盛酒店、成都帝盛君豪酒店及Dorsett Singapore開業，本集團已準備就緒，迎接客量增加所帶來之效益。隨著其餘六項新酒店物業落成後，本集團房間總數存量將於未來數年超越7,000間。集團酒店版圖擴展將帶動業務進一步增長，並同時產生現金流入。雖則如此，值得注意的是，集團每間房間整體平均基準(包括平均房租、入住率及平均每間客房收入)短期內或會蒙受不利影響，原因是此等新酒店將需要一段時間才能提升和穩定其營運效能。

本集團將繼續物色新商機以增加其房間存量。憑藉著現有的管道，本集團已奠定強大基礎，藉以獲取旅遊業增長所帶來之效益。

# 企業 社會責任

## 企業社會責任

帝盛集團將「關愛環境」、「本土社群」及「以人為本」等企業社會責任元素全面融入我們之工作文化和業務管理模式。

## 企業管治

帝盛集團致力推行企業管治及操守行為的最高國際標準，並透過問責制度和透明度方式管理及營運業務。

## 以人為本

帝盛集團重視人才，緊守公平僱傭常規，貫徹本集團之核心價值，並以此為榮。我們致力讓員工在工作與生活間取得平衡，享有優質生活；並為旗下酒店舉辦多項活動，以增強團隊友愛精神。

帝盛集團深明教育、技巧提升及培訓不僅對留聘僱員攸關重要，對培育未來人才亦同樣關鍵。我們向表現優秀的學員頒發獎學金及財務資助，並參與職業培訓及職業發展講座，確保下一代具備實務的知識。迄今，我們已參與之活動包括：

- 一 參與職業培訓局於二零一二年十二月九日舉行的30周年步行活動，為「學生發展基金」籌款。



帝盛員工參與VTC 30周年步行籌款活動



邱詠筠向VTC學生頒贈獎學金支票

- 參與由香港專業教育學院、香港青年聯會、香港理工大學酒店旅遊業管理學院、馬來西亞泰萊大學及於新加坡舉辦的多個職業博覽會及講座。
- 繼續向裘錦秋中學旗下三間學校提供丹斯里拿督邱達昌獎學金。
- 繼續支持亞洲青年管弦樂團之文化交流活動，向傑出的學生提供獎學金。
- 向一名馬來西亞學生提供一項獎學金於香港理工大學繼續進修。
- 繼續提供實習計劃並與香港航海學校、香港職業訓練局、馬來西亞的英迪國際學院及泰萊大學合作。

本集團著重人才發展及留聘，推行自我發展計劃及培訓，例如繼任計劃、調職培訓、由內部及外部導師提供在職培訓。僱員福利計劃包括為有意進修的僱員家庭成員提供「帝盛家庭獎學金」，及成立「帝盛家庭基金」，為員工家人提供財務資助。



參與香港青年聯會舉辦的職業博覽會



參與香港理工大學舉辦的「一天教授計劃」



香港航海學校的實習生於香港麗悅酒店

# 企業 社會責任

## 慈善及社區貢獻

帝盛集團透過與我們業務所在地的非牟利機構緊密合作，回饋社群及扶助有需要的人士。

於二零一三年一月二十五日，帝盛集團贊助香港管弦樂團所舉辦兩場「經典百老匯」音樂會之其中一場。於二零一三年三月三日，總裁及執行董事邱詠筠首次上台擔任樂團指揮，並以週年港樂籌款音樂會主席之身份為港樂教育及外展項目籌募超過3,000,000港元。

其他社區項目包括：

- 於二零一二年參與一項慈善活動，為香港殘障青年籌款。
- 帝盛義工團隊向長者派發月餅。
- 成都帝盛君豪酒店團隊以現金及實物方式為二零一三年四月受地震影響省份的倖存者提供援助。
- 與馬來西亞非牟利機構合作，扶助不幸兒童、長者及露宿者。



邱詠筠首次擔任樂團指揮為港樂籌款



於二零一二年九月二十日向許莫德瑜護理安老院之長者派發月餅



與馬來西亞Kiwaniis Club的兒童合照

## 環境

我們旗下酒店承諾遵守環保營運標準，致力減少垃圾及節能減碳；我們亦已制定專為酒店而設的環保計劃。

本集團旗下酒店每年均參與由世界自然基金會主辦的全球環保活動「地球一小時」，與世界各地數以百萬計人士關燈一小時。

香港麗悅酒店及旺角麗悅酒店獲綠色環球認可，以表揚其符合綠色環球可持續旅遊及旅遊業準則。該兩間酒店均支持全面室內禁煙政策，香港麗悅酒店更是香港首間實施全面禁煙的精品酒店。

尚圓及蘭桂坊酒店@九如坊之團隊均參與香港地球之友舉行之「綠野先鋒2013」植樹活動，成功栽種30棵樹苗。

Dorsett Singapore 榮獲新加坡建設局頒發綠色認證，認可該酒店為可持續建築物，提倡綠化，節約能源及用水，和推動健康室內環境。

帝盛集團將繼續檢討業務過程及策略，確保全體團隊成員克盡其份，維護現有可持續經營環境，改善下一代的生活。



參與地球一小時



帝盛為恢復馬鞍山郊野公園自然美景參與植樹活動

## 豐碩業績

二零一二年

八月三十一日

- 公司名稱由「麗悅酒店集團有限公司」更改為「帝盛酒店集團有限公司」

二零一二年  
九月

二零一二年  
八月

二零一二年  
四月

二零一二年

九月二十八日

- 以8.02億港元出售香港帝盛酒店，帶來收益4.58億港元
- 與中國建設銀行集團訂立酒店管理合約

二零一二年

四月十七日

- 購入香港荃灣絲麗酒店，作價2.1億港元
- 該物業將擁有420間客房，預計於二零一六年財政年度開業

二零一二年

十月二十六日

- 購入Dorsett City, London，作價1.78億港元
- 該物業將擁有275間客房，預計於二零一六年財政年度開業

二零一二年  
十月

二零一三年

六月

二零一三年  
四月

二零一三年

六月十七日

- 訂立為期5年17.5億港元的貸款融資，為於二零一三年九月到期的銀團貸款再融資

二零一三年

四月三日

- 發行人民幣8.5億元的五年期債券

四月九日

- 與Diamond Resorts International簽訂獨家合夥協議

## 酒店 簡介

## 香港



### 香港麗悅酒店

香港灣仔  
皇后大道東375-377號

香港麗悅酒店座落於香港核心商業地段，是一間室內無煙精品酒店。豐富的色彩運用、利落的線條配搭，彰顯了酒店時尚、個性化的室內設計風格。客房以不同顏色作主題，風格各異，並提供一系列高端智能設施。

房間總數：142



### 旺角麗悅酒店

九龍大角咀  
大角咀道88號

旺角麗悅酒店位於繁華九龍半島的心臟地帶，是一間不拘一格的中檔酒店，時尚型格的客房舒適明亮，配搭功能性的裝潢設計，為酒店注入朝氣和活力，是商務及休閒旅客的理想之選。

房間總數：285  
品牌將重塑為香港旺角帝盛酒店

## 香港



### 香港麗都酒店

香港灣仔  
皇后大道東387-397號

香港麗都酒店提供舒適的環境及高標準的個人化服務，是商務和休閒旅客的絕佳之選。酒店毗鄰灣仔商業區和銅鑼灣購物景點，大部分客房坐擁快活谷一覽無遺的馬場全景，或銅鑼灣繁華熱鬧的都市景致。

房間總數：454  
品牌將重塑為香港灣仔帝盛酒店



### 香港帝盛酒店

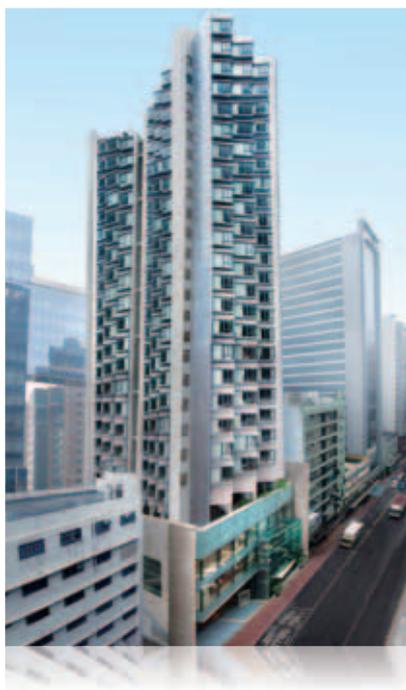
香港堅尼地城  
爹核士街18號

香港帝盛酒店為商務及休閒旅客提供現代舒適和便利的住宿環境。酒店提供完善的無線寬頻網絡、商務中心及全天候餐飲設施。

房間總數：182

# 酒店 簡介

## 香港



### 香港觀塘帝盛酒店

九龍觀塘  
鴻圖道84號

香港觀塘帝盛酒店坐落於東九龍中心位置，為商務及休閒旅客提供服務的中檔酒店。酒店提供361間設計雅致的客房，配有全天候免費無綫寬頻網絡服務、高科技的室內設施和周全的禮賓服務。酒店更設有24小時餐飲服務、健身室、室外游泳池等設施。

房間總數：361



### 香港荃灣帝盛酒店

九龍葵涌  
青山公路659號

香港荃灣帝盛酒店設有547間客房和套房，每間房間均設備齊全，包括免費無線上網服務和高科技室內設施。酒店餐廳提供各式環球佳餚和地道美食。酒店的消閒設施包括游泳池、水療中心和健身室，是住客放鬆身心的好去處。宴會廳和多功能會議室配備了先進的會議設施，適合舉辦不同類型的商務活動和私人宴會。

房間總數：547  
預計於2014年財政年度竣工

## 香港



### 蘭桂坊酒店@九如坊

香港中環  
九如坊3號

蘭桂坊酒店@九如坊是一間風格獨特的精品酒店，糅合了新穎現代的時尚元素和高貴典雅的中式情調。每間客房的家具、布藝、裝飾均經過精心挑選，詮釋出與眾不同的氣質。酒店位於中環商業區，距離區內高檔餐飲娛樂場所只有咫尺之遙。

房間總數：162



### 香港遠東絲麗酒店

九龍荃灣  
青山道135-143號

香港遠東絲麗酒店位於香港熱鬧繁華的荃灣區，是一間現代化經濟型酒店，毗鄰荃灣港鐵站，交通便利，讓賓客輕鬆往返中環和尖沙咀商業中心。每間客房均經過精心設計，配套設備完善，以經濟實惠的房價為賓客帶來超值的住宿體驗。

房間總數：240

# 酒店 簡介

## 香港



### 香港海景絲麗酒店

九龍油麻地  
上海街268號

位於油麻地的香港海景絲麗酒店享盡地理優勢，不但鄰近油麻地港鐵站、旅遊熱點廟街市場和玉器市場亦僅咫尺之遙，讓賓客輕鬆往返香港最熱鬧的商業和娛樂區。

房間總數：268



### 香港西九龍絲麗酒店

九龍大角咀  
晏架街48號

香港西九龍絲麗酒店坐落於大角咀，是現今發展蓬勃的九龍地區之一。酒店提供既時尚又經濟的住宿體驗，是商務和休閒旅客的理想選擇。

房間總數：141

## 香港



### 香港荃灣絲麗酒店

九龍葵涌  
和宜合道119號

香港荃灣絲麗酒店位於人口密集的葵涌區，是一間擁有420間客房和各式餐飲服務的經濟型酒店。酒店目前正處於規劃發展階段，預計於2016年財政年度落成。

房間總數：420  
預計於2016年財政年度竣工



### 尚園

香港上環  
蘇杭街29號

尚園是一間位於港島上環區的精品酒店，區內高級食肆林立，包括米芝蓮推介餐廳。酒店設計採用了高雅的格調、現代簡約風格，客房奢華舒適，並照顧到賓客的隱私，及為商務旅客提供寬敞的工作空間。

房間總數：55

# 酒店 簡介

## 中國



### 武漢帝盛酒店

湖北省武漢市漢口  
江漢路118號港澳中心

武漢帝盛酒店位於武漢市中心，附近有最繁華的購物區及各式各樣的餐廳和娛樂設施。酒店設計簡約時尚，綴以高貴典雅的裝潢和極具品味的裝飾，並提供完善的宴會場地和休閒配備，為賓客提供別具一格的住宿享受。

房間總數：329



### 中山帝盛酒店

廣東省中山市  
中山一路107號

中山帝盛酒店位於中山繁華商業區的中心地段，是一間擁有416間客房，各式餐廳和會議設施的中檔商務酒店。酒店目前正處於規劃發展階段，預計於2015年財政年度落成。

房間總數：416  
預計於2015年財政年度竣工

## 中國



### 成都帝盛君豪酒店

四川省成都市青羊區  
西玉龍街168號

成都帝盛君豪酒店位於成都市歷史悠久的驛馬市，是一間豪華高端酒店。客房設計尊貴典雅，配備一應俱全的現代化設施。面積達700平方米的大型宴會廳和多功能會議室，均配有最先進的科技設備，滿足賓客需要。

房間總數：556



### 諸暨帝盛君豪酒店

浙江省諸暨市五泄鎮

諸暨帝盛君豪酒店位於浙江省諸暨市五泄鎮，擁有豪華客房，完善的現代化設施和服務，各式餐廳，多功能會議室和豪華宴會廳。

房間總數：200  
預計於2015年財政年度竣工

## 酒店 簡介

### 中國



#### 上海帝盛酒店

上海市浦東新區  
花木路800號

上海帝盛酒店矗立在浦東的心臟地帶，城市綠洲世紀公園對面，以獨特的現代化設計，融合華麗的中國傳統元素為主。客房設備齊全，是休閒度假、商務出行的明智選擇。加上員工真摯熱情的服務，讓賓客倍感溫馨。酒店80%以上的客房擁有獨立陽臺，盡覽醉人的城市及世紀公園美景。

房間總數：264

### 馬來西亞



#### Dorsett Regency Kuala Lumpur

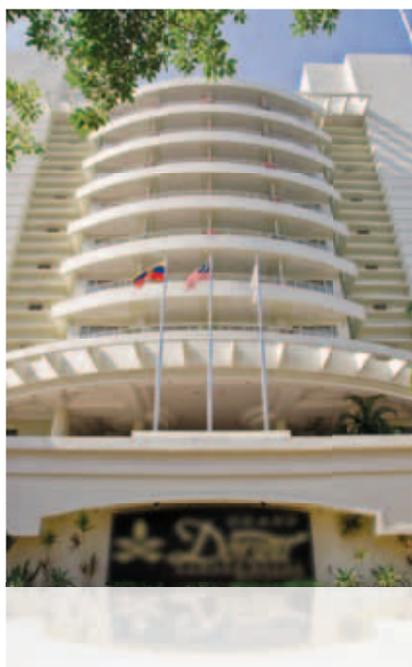
172 Jalan Imbi,  
Kuala Lumpur

酒店位於吉隆坡金三角的心臟地帶，周邊商場、娛樂中心、觀光景點林立，為城中熱點，是商務和休閒旅客的上佳之選。酒店設施應有盡有，除健身室、室外游泳池外，還有多功能會議場地和設備，適合舉辦活動、會議、雞尾酒會和婚宴。

房間總數：320

品牌將重塑為Dorsett Kuala Lumpur

## 馬來西亞



### **Dorsett Grand Labuan**

462 Jalan Merdeka,  
Labuan F.T.

酒店位於納閩島的繁華商業區，距離市中心和機場只需數分鐘車程。酒店設有178間客房，俯覽港灣美景或城市風光，還有3間別具特色的餐飲場所，並提供24小時客房送餐服務，讓賓客在舒適的客房內盡享佳餚。

房間總數：178



### **Dorsett Grand Subang**

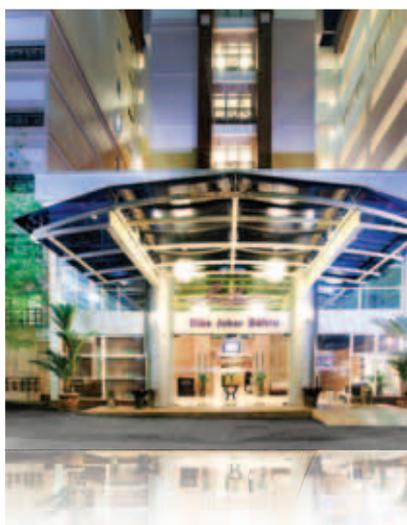
Jalan SS12/1,  
Subang Jaya

酒店位於梳邦市的商業核心地帶，是一間城中豪華度假村，478間客房和套房格調華麗典雅。酒店更設有寬敞的會議場地，配以高科技設施，是商務和休閒旅客的不二選擇。

房間總數：478

## 酒店 簡介

## 馬來西亞



### Silka Johor Bahru

Lot 101375, Jalan Masai Lama,  
Mukim Plentong, Johor Bahru

酒店設有252間設施完善的客房，適合要求經濟實惠的商務或家庭旅客。酒店提供多元化的國際美食、會議室、宴會廳，配合不同活動的需要，還有一應俱全的娛樂設施，包括大型游泳池、設施完善的健身室、網球場和壁球場。

房間總數：252



### Silka Maytower Hotel & Serviced Residences

7 Jalan Munshi Abdullah,  
Kuala Lumpur

酒店位於吉隆坡市中心，正對著首都廣場，徒步可達獨立廣場、吉隆坡塔、中央藝術坊、唐人街、雙峰塔和湖濱公園等熱門景點，讓住客能輕鬆探索馬來西亞的購物、美食和地方文化樂趣。

房間總數：179  
〔另有14間服務式公寓〕

## 新加坡



### Dorsett Singapore

新加坡  
新橋路 333 號

酒店坐落於歐南園地鐵換乘站上蓋，往返市內主要商業區和旅遊景點，例如果園商場、濱海灣金沙、港灣、聖淘沙名勝世界、新加坡環球影城和中心商業區等都十分便利。285 間客房和豪華複式套房均設高速無線寬頻網絡服務。酒店更提供多項設施，包括會議室、健身室、室外游泳池和水力按摩池。

房間總數：285

## 英國



### Dorsett Shepherd's Bush, London

58 Shepherd's Bush Green,  
Shepherd's Bush, London

酒店位於西倫敦 Shepherd's Bush 的核心地帶，毗鄰 Westfield 購物中心、伯爵宮和奧林匹亞展覽中心。酒店所處地區交通網絡發達，設有四個地鐵站及鐵路，希斯路機場也僅在 30 分鐘車程內。

房間總數：317

預計於 2014 年財政年度竣工



### Dorsett City, London

9 Aldgate High Street,  
London

由商業大廈「The Matrix」改建而成的 Dorsett City，位於倫敦保險業和航運業的心臟地帶，毗連阿爾蓋特地鐵站。酒店設有 275 間客房和套房，及各式餐飲設施；在倫敦繁華市區帶來獨特的住宿體驗。

房間總數：275

預計於 2016 年財政年度竣工

## 獎項及嘉許

2012

### 帝盛酒店集團



獲《亞洲貨幣》頒發「年度小型企業－香港」獎項

獲 Mediazone Group 頒發「2012年香港最具價值企業大獎」

### 香港麗悅酒店

獲綠色環球認證認可為「綠色酒店」

獲 TripAdvisor 頒發「2012年度卓越獎」



獲《新假期》頒發「愛地球大獎2012」

獲《Hong Kong Business》頒發「2012年最佳環保城市酒店」獎項

獲 Expedia 頒發2012年第四季亞太區「Best Elite Customer Satisfaction Score」獎項

### 香港旺角麗悅酒店

獲綠色環球認證認可為「綠色酒店」

獲 TripAdvisor 頒發「2012年度卓越獎」

獲 The Web Marketing Association 頒發「WebAward 2012 – Standard

of Excellence in Hotel and Lodging Category」

獲《Hong Kong Business》頒發「2012年最佳環保城市酒店」獎項

獲國際酒店銷售和市場行銷協會頒發「網站－網上推廣組別Adrian Award」銀獎

獲 Laterooms.com 頒發「Simply the Guest Awards – Top Rated Asia Hotel」

### 香港麗都酒店

獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌

獲 Booking.com 頒發「2012年傑出酒店合作夥伴」獎項

獲 TripAdvisor 頒發「2012年度卓越獎」

獲第八屆中國酒店星光獎頒發「中國最佳主題酒店」及「中國酒店業最佳總經理」獎項



### 香港帝盛酒店

獲 TripAdvisor 頒發「2012年度卓越獎」

### 香港蘭桂坊酒店@九如坊

獲世界旅遊大賞頒發「香港最佳精品酒店」獎項



獲HotelClub頒發「Hotel Awards 2012 – Hottest Spot to Discover Hong Kong Heritage」

### 香港遠東絲麗酒店

獲雅高達旅遊服務頒發「Gold Circle Award」



### 香港尚園

獲TripAdvisor頒發「2012年度卓越獎」

獲香港建築師學會頒發「香港建築師學會兩岸四地建築設計大獎—酒店類別」

獲《Hong Kong Business》頒發「2012年傑出企業(精品酒店)」獎項

### 中國上海帝盛酒店(前稱為上海麗悅酒店)

獲TripAdvisor頒發「2012年度卓越獎」

獲Booking.com頒發「2012年度中國最佳合作夥伴」獎項

### 中國武漢帝盛酒店

獲TripAdvisor頒發「2012年度卓越獎」

獲中國旅遊產業發展促進會、中國酒店行業協會及《中外旅遊與酒店》共同頒發「五星金冠獎—2012年度最佳商務酒店」

### Dorsett Grand Labuan, Malaysia

獲TripAdvisor頒發「2012年度卓越獎」

### Dorsett Grand Subang, Malaysia

獲頒發「2012年人力資源發展研討會—大型服務業類別」亞軍

### Dorsett Regency Kuala Lumpur, Malaysia

獲TripAdvisor頒發「2012年度卓越獎」

### 2013

### 香港麗悅酒店



獲綠色環球認證認可為「綠色酒店」

獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌

獲TripAdvisor頒發「2013年度卓越獎」

### 香港旺角麗悅酒店

獲綠色環球認證認可為「綠色酒店」

獲TripAdvisor頒發「2013年度卓越獎」

### 香港麗都酒店

獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌

獲TripAdvisor頒發「2013年度卓越獎」

### 香港帝盛酒店

獲TripAdvisor頒發「2013年旅行者之選—中國排名前二十位經濟型酒店」獎項

### 香港蘭桂坊酒店@九如坊

獲TripAdvisor頒發「2013年度卓越獎」

### 香港尚園

獲TripAdvisor頒發「2013年度卓越獎」

### 香港西九龍絲麗酒店

獲粵港澳酒店總經理協會頒發「2013年最具特色商旅酒店」獎項



### 中國上海帝盛酒店

獲《Life Style》頒發「2012-2013年中國酒店大獎—年度最佳服務酒店高端類」



獲亞洲酒店業領袖分會頒發「2013年度中國十大美麗酒店獎」

獲TripAdvisor頒發「2013年度卓越獎」

### 中國武漢帝盛酒店

獲頒發「全球酒店業金樽獎2012-2013年度中國十大首選商務酒店」

### Dorsett Regency Kuala Lumpur, Malaysia

獲TripAdvisor頒發「2013年度卓越獎」



# 企業管治 報告書

董事會及本公司管理層致力維持良好企業管治常規及程序。本公司之企業管治原則強調專業性、透明度，且對全體股東負責。

本公司於本年度內一直應用及遵守企管守則之守則條文及建議最佳常規(如適用)。本公司主要企業管治原則及常規概述如下。

## A. 董事會

### A.1 責任與委派



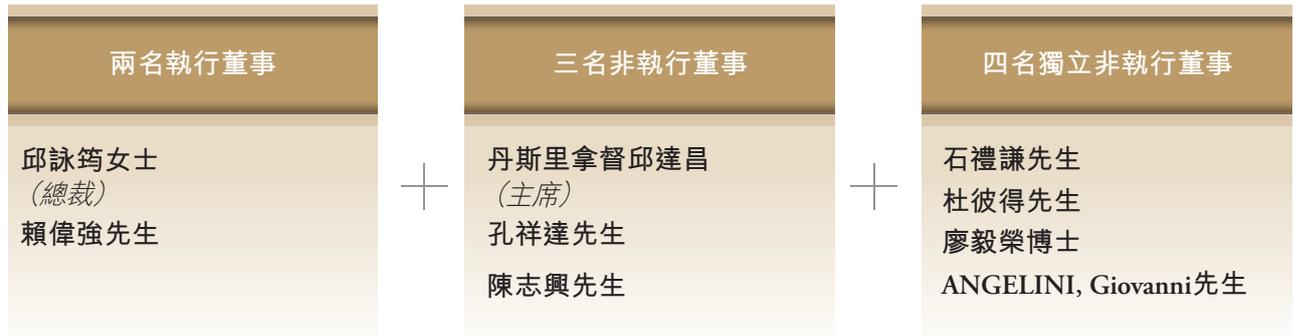
董事會負責有效帶領及指導本集團，冀為股東提供較長遠之價值及對本公司日常營運負責。董事會已制定執行委員會進行本公司業務之界限規範。董事會保留權力對本公司以下主要事項作出決策：

- 批准本公司中期及全年財務報表；
- 派付股息；
- 批准上市規則項下任何須予披露交易；
- 將本公司業務擴展至新業務領域或終止經營本公司任何重大業務部分；
- 更改本公司股本架構；
- 全年經營及資本開支預算以及其任何重大變動；
- 委任或罷免董事、本公司之公司秘書或核數師；
- 成立任何董事會委員會以及其各自之職權範圍；
- 將本公司清盤。

除執行委員會外，董事會亦成立審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會，以履行多項由董事會授出之職責。該等董事會委員會之其他詳情載列如下。

## A.2 董事會組成

### 董事會成員



董事會現時包括九名董事，當中兩名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事。全體董事均知識廣博，對本集團業務亦有廣泛經驗。董事履歷載於本年報「董事履歷」一節。

丹斯里拿督邱達昌為邱詠筠女士之父親。丹斯里拿督邱達昌為非執行董事、董事會主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員。邱詠筠女士為執行董事、總裁、執行委員會及薪酬委員會成員，以及企業管治委員會主席。除上文披露者外，董事會各成員之間概無其他關係。

本公司不時檢討董事會之組成，確保董事會具備適合本公司業務所需之均衡技能及經驗，以及董事會備有強大之獨立元素，以保障股東利益。董事會包括四名獨立非執行董事，超逾上市規則之最低規定。

於本年度，獨立非執行董事審閱本公司之關連及持續關連交易。誠如本年報董事會報告書所披露，獨立非執行董事亦審閱丹斯里拿督邱達昌及遠東為本公司出具日期為二零一零年九月十日之不競爭承諾契約之合規情況。

# 企業管治 報告書

## A.3 主席及總裁

董事會主席丹斯里拿督邱達昌負責管理董事會，本公司總裁邱詠筠女士領導本集團業務之日常管理。主席及總裁職權分明，確保權力及權限之平衡。

### 主席之主要職責

- 領導及監察董事會職能；
- 鼓勵董事積極為董事會事務作出貢獻；
- 主要負責董事會會議之常規及管理會議議程；
- 促進與股東之有效溝通。

### 總裁之主要職責

- 實施董事會制定之策略及發展計劃；
- 管理本集團業務及作出日常決策；
- 協調整體業務營運。

## A.4 委任與重選董事

組織章程細則訂明委任、重選及罷免董事之程序及進程。

根據組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，三分之一之董事須輪席退任，而每名董事均須最少每三年輪席退任一次。由董事會新委任之董事任期將直至本公司下屆股東週年大會為止，並合資格於該會議上重選連任。新獲委任之董事獲提供監管規定及本集團業務營運簡介。

全體非執行董事及獨立非執行董事按特定年期委任並須根據組織章程細則於股東週年大會上輪席退任及重選連任。各非執行董事及獨立非執行董事之任期載於本年報董事會報告書「董事之服務合約」一節。

#### A.5 董事會會議

根據企管守則之守則條文A.1.1及A.1.3，董事會會議須約每隔一個季度舉行一次，每年至少舉行四次，並就定期董事會會議發出至少14日通知。於本年度，董事會舉行五次董事會會議，其中四次為每隔一個季度舉行之定期董事會會議。

於本年度，董事會各成員出席所舉行董事會會議之記錄載列如下：

董事會成員姓名	出席次數／ 所舉行會議數目
<b>執行董事</b>	
邱詠筠女士(總裁)	5/5
賴偉強先生	5/5
<b>非執行董事</b>	
丹斯里拿督邱達昌(主席)	4/5
孔祥達先生	5/5
陳志興先生	4/5
莫貴標先生(附註)	1/2
<b>獨立非執行董事</b>	
石禮謙先生	5/5
杜彼得先生	5/5
廖毅榮博士	5/5
ANGELINI, Giovanni 先生	4/5

附註：莫貴標先生於二零一二年八月三十一日舉行之本公司股東週年大會結束時退任非執行董事一職。於彼退任前，本年度曾舉行兩次董事會會議。

議程及董事會文件準時寄發予董事，以便全體董事有充足時間審閱討論事項並作出知情決定。如有需要，主席會安排獨立專業顧問出席董事會會議，向董事提出建議，且在適當情況下，董事可按協定程序尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。董事可隨時接觸高級管理層、財務高級副總裁、公司秘書及外部法律顧問，以取得有關本集團企業管治、財務事宜、營運及業務發展之意見。

涉及主要股東或董事利益衝突之交易，會於正式召開之董事會會議上由董事會考慮及處理。於本年度，獨立非執行董事出席考慮本集團關連及持續關連交易之董事會會議。於董事會會議上所考慮之事項中擁有任何利益之董事並無計入董事會會議法定人數，並且已於會上放棄投票。

於本年度，本公司已舉行一次股東大會，全體現任董事及莫貴標先生均出席該會議。莫貴標先生於二零一二年八月三十一日舉行之本公司股東週年大會結束時退任董事一職。

# 企業管治 報告書

## A.6 進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則，作為其本身規管董事進行證券交易之操守守則。經作出特定查詢後，全體董事均確認於本年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦為可能獲取有關本公司證券內幕消息之相關僱員制定證券交易書面指引，其條款不遜於標準守則。

每逢禁止買賣證券期，本公司之公司秘書部會通知董事及相關僱員有關禁止買賣本公司證券之限制。

## A.7 董事培訓

本公司向各新任董事提供簡介及資料，以確保其確切理解本公司之營運及業務，以及其於相關法規、法例、規則及規例項下之責任。

本公司定期於董事會會議上向董事提供有關本集團業務以及立法及監管環境變動與發展之最新資料，並向董事提供培訓，以確保維持高水平之企業管治及董事掌握最新資料履行其職務。

董事致力遵守有關董事培訓之企管守則守則條文A.6.5，其於二零一二年四月一日生效。全體董事參加持續專業發展，以發展及更新其知識及技能，並向本公司提供其於本年度所接受之培訓記錄。執行董事邱詠筠女士及賴偉強先生以及獨立非執行董事石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士均已參加專業人士舉辦之培訓，而非執行董事丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生及陳志興先生以及獨立非執行董事ANGELINI, Giovanni先生則透過閱讀最新監管規定之相關材料接受培訓。

## B. 董事會委員會

於二零一三年三月三十一日，董事會已成立五個董事會委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會，以監察本公司各方面之事務。所有董事會委員會均已訂明書面職權範圍，並向董事會匯報彼等作出之決定或建議。

本公司向董事會委員會提供足夠資源以履行彼等之職責，並可因應合理要求，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

執行委員會現時由兩名成員組成，即執行董事及本公司高級管理層邱詠筠女士及賴偉強先生。執行委員會按董事會直接授權以一般管理委員會形式運作，以提高本集團營運中之日常管理效率。執行委員會監察本集團執行由董事會制定之策略規劃，以及協調本集團各業務單位。

於本年度，執行委員會全體成員均出席所舉行之全部會議。

### B.2 審核委員會

審核委員會現時由三名成員組成，即獨立非執行董事廖毅榮博士、石禮謙先生及杜彼得先生。審核委員會主席為廖毅榮博士，彼具備上市規則第3.10(2)條規定之適當專業資格以及會計及相關財務管理專長。

審核委員會之主要職責包括檢討及監察本集團之財務申報制度、內部監控程序、財務資料及與本公司外部核數師之關係。其亦擔當董事會與本公司外部核數師之間之重要聯繫。

#### 於本年度進行之主要工作

- 審閱截至二零一二年三月三十一日止年度之全年財務報表及截至二零一二年九月三十日止六個月之中期財務報表，以及本公司採納之相關會計原則及實務慣例；
- 審閱內部及外部核數師報告書以及管理層就核數師建議作出之回應；
- 檢討本集團內部監控系統之成效以及會計及財務申報功能是否充足；
- 批准內部審核計劃；
- 審閱外部核數師進行之審核及非審核服務以及相關專業費用；
- 評估外部核數師之獨立性以及於本公司股東週年大會上就續聘本公司核數師提出建議；
- 考慮並採納一項政策，讓僱員可秘密地就財務申報、內部監控或其他事項以及調查程序可能出現之不正當行為提出關注。

於本年度，本公司已舉行兩次審核委員會會議，全體審核委員會成員及本公司外部核數師之代表均出席會議。

# 企業管治 報告書

## B.3 薪酬委員會

薪酬委員會現時由六名成員組成，即：

1. 杜彼得先生(獨立非執行董事)
2. 石禮謙先生(獨立非執行董事)
3. 廖毅榮博士(獨立非執行董事)
4. ANGELINI, Giovanni先生(獨立非執行董事)
5. 丹斯里拿督邱達昌(非執行董事)
6. 邱詠筠女士(執行董事)

薪酬委員會主席為杜彼得先生。薪酬委員會之主要職責為就本集團董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議。薪酬委員會獲授權釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇，亦向董事會建議非執行董事之薪酬。根據企管守則，董事或其任何聯繫人士(定義見上市規則)不得參與釐定其本身之薪酬。

### 於本年度進行之主要工作

- 檢討並釐定董事之薪酬政策及架構；
- 檢討並批准個別執行董事之薪酬待遇；
- 批准執行董事之年度薪金加幅及支付酌情花紅；
- 檢討並建議全體獨立非執行董事及一名非執行董事之董事袍金；
- 檢討、釐定並批准向本集團僱員發放年終花紅及其薪金加幅。

於本年度，本公司已舉行兩次薪酬委員會會議，全體薪酬委員會成員均出席會議。

於本年度，按薪酬組合範圍劃分之高級管理層成員酬金詳情於綜合財務報表附註17(a)披露。

## B.4 提名委員會

提名委員會現時由五名成員組成，即：

1. 丹斯里拿督邱達昌(非執行董事)
2. 陳志興先生(非執行董事)
3. 石禮謙先生(獨立非執行董事)
4. 廖毅榮博士(獨立非執行董事)
5. 杜彼得先生(獨立非執行董事)

提名委員會主席為丹斯里拿督邱達昌。提名委員會之主要職責為定期檢討董事會之架構、人數及組成，考慮董事之退任及重選連任，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

在提名及評估委任為董事之新候選人過程中，董事會主席可就有關委任給予協助並作出建議。提名委員會根據候選人之教育背景、專業資格、工作經驗及誠信對其作出評估。就獨立非執行董事候選人而言，提名委員會亦會考慮候選人之獨立性及其董事職位數目。

#### 於本年度進行之主要工作

- 檢討並釐定董事會之政策及架構、人數及組成；
- 審閱董事之履歷詳情；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；
- 於本公司股東週年大會上就重新委任退任董事向董事會作出建議。

於本年度，本公司已舉行一次提名委員會會議，全體提名委員會成員均出席會議。

#### B.5 企業管治委員會

企業管治委員會現時由四名成員組成，即：

1. 邱詠筠女士(執行董事)
2. 賴偉強先生(執行董事)
3. 孔祥達先生(非執行董事)
4. 陳志興先生(非執行董事)

企業管治委員會主席為邱詠筠女士。企業管治委員會之主要職責為發展及檢討本公司企業管治政策及常規、監察是否符合監管規定及操守守則，以及監察董事及高級管理層之持續專業發展。

企業管治委員會將持續評估及致力持續發展及改善本集團之企業管治常規。

#### 於本年度進行之主要工作

- 檢討本公司有關企業管治之政策及程序；
- 檢討本公司有關遵守法例及監管規定之政策及常規；
- 檢討董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- 檢討本公司有否遵守企管守則及審閱企業管治報告書中之披露事項。

於本年度，本公司已舉行一次企業管治委員會會議，現行全體企業管治委員會成員及莫貴標先生均出席會議。莫貴標先生於二零一二年八月三十一日舉行之本公司股東週年大會結束時退任非執行董事，並於同日不再為企業管治委員會成員。

# 企業管治 報告書

## C. 董事及核數師確認

董事會負責根據上市規則及其他監管規定就年報、中期報告、內幕消息公佈及其他披露事項，進行平衡、清晰及可理解之評估工作。管理層已向董事會提供所需之解釋及資料，以使董事會可對向其提呈批准之財務資料及狀況作出知情評估。

董事已確認其編製本公司本年度財務報表之責任。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已就本公司本年度綜合財務報表之獨立核數師報告書確認其申報責任。

本公司並無面臨可能對本公司持續經營能力產生極大疑慮之重大不確定事件或情況。

## D. 核數師酬金

於本年度，本集團就核數師提供之審核及非審核服務向其(包括核數師之其他成員公司)已付或應付之專業費用如下：

服務	所收費用 千港元
<b>德勤•關黃陳方會計師行</b>	
審核服務(包括中期審閱)	3,210
非審核服務	
(a) 稅務服務	215
(b) 其他服務	829
	4,254
<b>其他核數師<sup>(附註)</sup></b>	
審核服務	1,398
非審核服務	
(a) 稅務服務	22
(b) 其他服務	-
	1,420
<b>總計</b>	<b>5,674</b>

附註：本公司若干附屬公司之財務報表由德勤•關黃陳方會計師行以外之獨立外聘核數師審核。

## E. 內部監控

董事會負責確保本集團維持一套穩健及有效之風險管理及內部監控系統，以確定政策和程序足以識別風險內容及進行管理。該系統用作監控未達成集團目標之風險，並旨在提供有關避免發生重大錯誤陳述、損失或欺詐之合理而非絕對保證。

董事會授權執行委員會設計、推行及持續評估該內部監控系統，同時，董事會透過審核委員會監督及檢討本集團所設立之財務、營運及合規監控與風險管理程序是否充足及有效，特別是資源、員工資歷及經驗、培訓課程及本集團之會計與財務申報功能預算是否充足。於本年度，董事會已透過審核委員會檢討本集團內部監控系統之成效。

根據Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission(「COSO」)之指引，本集團在全面監控環境下運作，以處理以下三項重要範疇：

- 營運之成效及效率；
- 財務申報之可靠性；及
- 遵守適用法例及法規。

為達致上述三個目標，本集團根據COSO五個互相關連部分建立內部監控及風險管理框架：

監控環境	<ul style="list-style-type: none"><li>• 確立本集團管治基調以強化員工監控意識</li><li>• 包括個人操守、道德價值、勝任能力、權限及責任範圍等因素</li></ul>
風險評估	<ul style="list-style-type: none"><li>• 確認及分析妨礙達成本集團目標之相關風險</li></ul>
監控措施	<ul style="list-style-type: none"><li>• 制定政策及程序並確保管理層之指令得以推行</li><li>• 採取一系列監控措施，包括批核、授權、核實、對賬、資產保護及職責分工</li></ul>
資訊及溝通	<ul style="list-style-type: none"><li>• 確認和接收相關資訊，並適時作出溝通</li><li>• 掌握內部及外界資訊</li><li>• 確保資訊流通，以便管理層採取措施有效進行監控</li></ul>
監管	<ul style="list-style-type: none"><li>• 不時評估監控系統之績效</li><li>• 結合經常性和專案評估</li><li>• 內部審計工作</li></ul>

# 企業管治 報告書

## F. 內部審核

內部審計部須向審核委員會作出匯報，並在本集團企業管治中擔當重要角色。內部審計部就本集團業務營運風險管理活動與內部監控之效率及成效作出獨立檢討。在內部審計部協助下，執行委員會評估本集團之內部監控系統，對系統制定意見，並將評估結果向審核委員會與董事會匯報。

內部審計部運用風險評估方法及經考慮本集團業務範疇及性質後，制定其週年審核計劃，並由審核委員會審批。

於本年度，內部審計部就本集團各營運及財務單位向執行委員會及審核委員會發表報告。內部審計部之工作範圍包括財務與營運檢討、經常性與不定期審核、詐騙調查、生產力效率稽查及法例與規則合規審閱等。內部審計部會跟進營運部門執行其審計建議及向審核委員會匯報進度。

本公司已設立自我評估內部監控機制，要求酒店總經理及部門主管評估其負責範圍營運方面之監控成效及有否遵守適用法例及規則。該等評估會作為執行委員會就本集團內部監控系統提出意見時之部分依據。執行委員會及審核委員會定期跟進內部審計部報告之事項，直至落實糾正措施為止。

## G. 公司秘書

於本年度，本公司委聘一名外部服務供應商為其公司秘書。本公司之公司秘書為梅雅美女士（「梅女士」）。本公司之主要企業聯繫人為執行董事兼本公司總裁邱詠筠女士。

梅女士確認，彼符合上市規則項下所有資格及培訓要求。

## H. 與股東溝通

本公司相信，與股東進行有效溝通，對鞏固投資者關係及增進投資者對本集團業務表現及策略之瞭解極為重要。本集團亦確認企業資訊進行透明及適時披露之重要性，讓股東及投資者作出最佳投資決定。

本公司年報、中期報告及其他公司通訊內提供有關本集團業務、業務營運及發展方面之豐富資料。此外，本公司常設一個網站，網址為 [www.dorsett.com](http://www.dorsett.com)，作為與股東及投資者溝通之平台，公眾可在網站查閱本公司業務發展及營運資料、最新情況及其他資料。股東可將任何意見或查詢以電郵方式給予董事，電郵地址為 [enquiry@dorsett.com](mailto:enquiry@dorsett.com)，或以書面致函公司秘書部，寄予本公司香港主要營業地點。

為促進本公司與投資界之溝通，本公司定期與機構投資者及分析員召開簡報會及會議，亦接受傳媒訪問及進行路演，提供本公司最新及全面資訊。

本公司已採納股東溝通政策。

本公司鼓勵股東出席本公司股東大會，作為與管理層對話及交流之寶貴平台。董事及董事會委員會成員及本集團合適之高級職員會於大會上解答股東之提問。

### 二零一二年股東週年大會

本公司二零一二年股東週年大會於二零一二年八月三十一日舉行，以批准(其中包括)二零一二年財政年度財務報表、派發末期股息、重選退任董事及釐定董事薪酬、續聘核數師並授權董事會釐定核數師酬金、授予董事一般授權以根據大會通告所載之上限發行新股份及購回股份以及擴大一般授權以發行新股份，及更改本公司名稱。

所有決議案(包括重選各退任董事)已按股數投票方式獨立表決。所有提呈之決議案獲得股東通過，約超過97%票數投票贊成該等決議案。董事會主席、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會主席以及本公司核數師之代表均出席大會，解答股東提問。

### 二零一三年股東週年大會

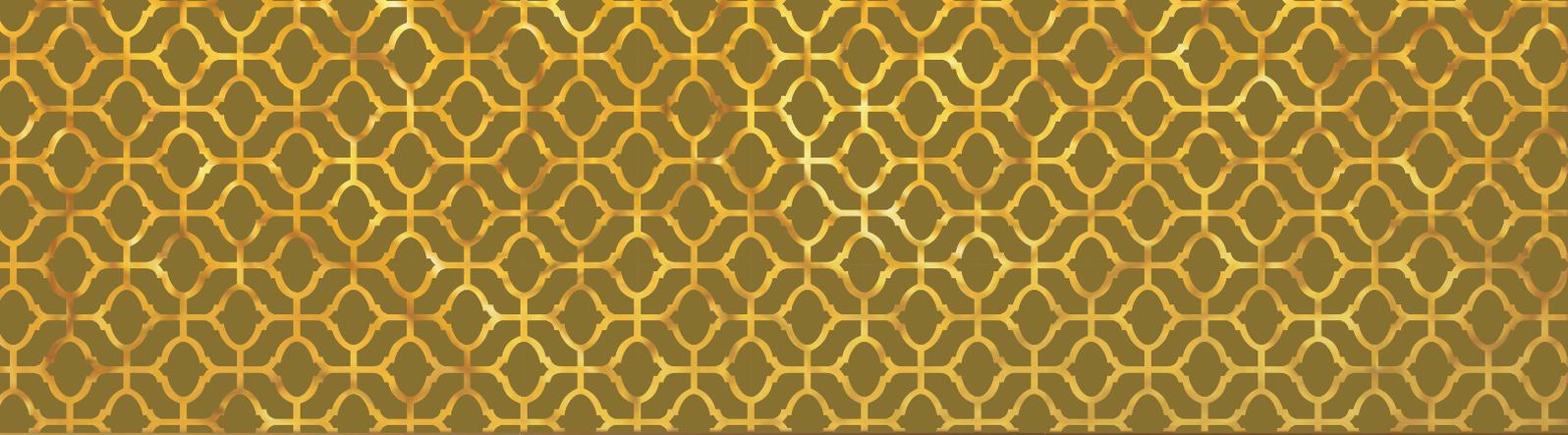
本公司將向股東寄發應屆股東週年大會通告及一份載有將於會上審議事項進一步詳情之通函。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，與董事進行面對面交流。

## I. 股東之權利

股東於股東大會上提呈建議之權利，由組織章程細則規管。合共持有不少於本公司繳足股本十分之一之兩名或以上股東，可要求董事召開股東特別大會，並提呈於本公司股東大會上考慮之事宜。股東可於本公司股東週年大會提名一名候選人參與董事選舉。

組織章程細則以及股東召開股東特別大會、於股東大會動議決議案及於股東週年大會提名一名候選人參與董事選舉之程序，可於本公司之公司網站 [www.dorsett.com](http://www.dorsett.com) 覽閱。

於本年度，本公司之章程文件並無顯著變動。



董事會報告書



# 董事會 報告書

董事欣然向股東呈報其報告以及本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為酒店營運及管理、物業投資、物業發展及物業買賣。其附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註42。

## 業績

本集團本年度之業績及本集團於該日止之財務狀況載於本年報第84至137頁之綜合財務報表內。

## 五年財務概要

本集團最近五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第144頁。

## 股息

董事會就截至二零一二年九月三十日止六個月宣派每股普通股4港仙之中期股息。

董事會建議派付本年度之末期股息(「擬派末期股息」)每股普通股8港仙。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以股代息股份(「以股代息計劃」)。擬派末期股息連同已派付之中期股息每股普通股4港仙，根據本公司可供分派溢利計算，整個年度之派息比率約為36.8%。根據本公司於本年報日期已發行普通股之股數，倘選擇全數收取現金，擬派末期股息總額將因此約為160,000,000港元。

以股代息計劃須待(i)股東於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，新股份市值將按本公司現有股份於二零一三年九月十九日(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三十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三十一日或前後寄發。

# 董事會 報告書

## 暫停辦理股東登記手續

為釐定股東出席股東週年大會之資格，本公司將於二零一三年八月二十七日至二零一三年八月二十九日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一三年八月二十六日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(「股份登記分處」)，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

待股東於股東週年大會批准後，擬派末期股息將於二零一三年十月三十一日或前後派付予於二零一三年九月十九日名列本公司股東名冊之股東。為釐定股東獲派擬派末期股息之資格，本公司將於二零一三年九月十七日至二零一三年九月十九日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲派擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一三年九月十六日下午四時三十分前送達股份登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 儲備

於本年度，本集團之儲備變動載於本年報第87頁之綜合權益變動表。

## 物業、廠房及設備、預付租賃款項及投資物業

於本年度，本集團物業、廠房及設備、預付租賃款項及投資物業之變動載於綜合財務報表附註18至20。

## 銀行借貸

於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行借貸詳情載於綜合財務報表附註29。

## 股本

於本年度，本公司之股本變動載於綜合財務報表附註31。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 優先購買權

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

## 董事

於本年度內及截至本報告日期止，董事如下：

### 執行董事

邱詠筠女士  
賴偉強先生

### 非執行董事

丹斯里拿督邱達昌  
孔祥達先生  
陳志興先生  
莫貴標先生(於二零一二年八月三十一日退任)

### 獨立非執行董事

石禮謙先生  
杜彼得先生  
廖毅榮博士  
ANGELINI, Giovanni 先生

本公司高級管理層成員為邱詠筠女士及賴偉強先生(均為執行董事)，共同負責本集團日常管理及營運。

根據組織章程細則第16.18條，於本公司股東週年大會上，當時三分之一之董事須輪席退任，每名董事須最少每三年輪席退任一次。邱詠筠女士、孔祥達先生及陳志興先生將於股東週年大會上輪席退任，且符合資格並願意於股東週年大會上重選連任。

## 董事之服務合約

各執行董事(邱詠筠女士及賴偉強先生)已與本公司訂立服務合約。執行董事之服務合約年期將於上市日期第三週年屆滿，並可以三個月通知期終止。

非執行董事(丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生及陳志興先生)及獨立非執行董事(石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士)之初步委任年期將於上市日期第三週年屆滿，並可以三個月通知期終止。

獨立非執行董事ANGELINI, Giovanni先生之初步委任年期為自二零一二年三月六日起為期一年，於緊隨當前年期屆滿後自動續期一年，並可以三個月通知期終止。

於股東週年大會上擬重選連任之董事與本公司並無簽訂任何本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事薪酬

董事袍金須於本公司股東大會上經股東批准。其他酬金則由薪酬委員會及／或董事會參考董事之職務及職責以及本集團之表現及業績釐定。

本年度已付或應付各董事之酬金詳情載於綜合財務報表附註17(a)。

# 董事會 報告書

## 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一三年三月三十一日，本公司董事及／或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司所存置登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 董事於股份及本公司相關股份之權益

董事姓名	於本公司之股份 <sup>(i)</sup>				由本公司 授出之 購股權 <sup>(ii)</sup>		總計	佔本公司 已發行股本 概約百分比
	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益	個人權益			
丹斯里拿督邱達昌	-	1,472,773,254 <sup>(iii)</sup>	8,355	-	-	1,472,781,609	73.64%	
陳志興	3,000	-	-	-	3,545,454	3,548,454	0.18%	
孔祥達	-	-	-	4,000 <sup>(iii)</sup>	2,836,363	2,840,363	0.14%	
邱詠筠	-	-	-	-	2,272,727	2,272,727	0.11%	
賴偉強	-	-	-	-	1,590,909	1,590,909	0.08%	

附註：

- (i) 董事於股份或本公司相關股份之所有權益為好倉。
- (ii) 該7,773,254股股份由Sumptuous Assets Limited(「Sumptuous」)直接持有，該公司由丹斯里拿督邱達昌全權控制，而1,465,000,000股股份則由遠東之全資附屬公司Ample Bonus Limited(「Ample Bonus」)直接持有。於二零一三年三月三十一日，鑒於Sumptuous持有遠東之股份，相當於遠東已發行股份約39.64%，Sumptuous被視為於Ample Bonus所擁有之股份中擁有權益。Sumptuous由丹斯里拿督邱達昌全權控制，因此，丹斯里拿督邱達昌被視為於Ample Bonus及Sumptuous直接擁有之股份中擁有權益。
- (iii) 該4,000股股份由孔祥達及其配偶鄧佩君共同持有。
- (iv) 本公司向董事所授出購股權之進一步資料載於本董事會報告書「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註39。

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

董事姓名	於遠東之股份 <sup>(i)</sup>				由遠東 授出之 購股權 <sup>(iv)</sup>		總計	佔遠東 已發行股本 概約百分比
	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益	個人權益			
丹斯里拿督邱達昌	13,607,249	701,156,072 <sup>(ii)</sup>	557,000	-	-	715,320,321	40.44%	
孔祥達	273	-	-	386,329 <sup>(iii)</sup>	12,400,000	12,786,602	0.72%	
陳志興	222,982	-	-	-	7,800,000	8,022,982	0.45%	
賴偉強	-	-	-	-	1,300,000	1,300,000	0.07%	
廖毅榮	4,490	-	-	-	-	4,490	0.00%	

附註：

- (i) 董事於遠東之股份或相關股份之所有權益為好倉。
- (ii) 該701,143,751股遠東股份由Sumptuous持有，而12,321股遠東股份則由Modest Secretarial Services Limited(「Modest」)持有。Sumptuous及Modest由丹斯里拿督邱達昌全權控制，因此，丹斯里拿督邱達昌被視為於Sumptuous及Modest持有之遠東股份中擁有權益。
- (iii) 該386,329股遠東股份由孔祥達及其配偶鄧佩君共同持有。
- (iv) 遠東向董事所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註39。

除上文披露者外，於二零一三年三月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有權益或任何淡倉。

# 董事會 報告書

## 主要股東於股份及本公司相關股份之權益及淡倉

於二零一三年三月三十一日，以下人士於股份或本公司相關股份中須記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊內或須以其他方式通知本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

主要股東名稱	身份	持倉 <sup>(i)</sup>	於本公司之 股份	佔本公司 已發行股本 概約百分比
丹斯里拿督邱達昌	受控法團權益 <sup>(ii)</sup>	好倉	1,472,773,254	
	家族權益	好倉	8,355	
			1,472,781,609	73.64%
吳惠平	個人權益	好倉	8,355	
	家族權益 <sup>(iii)</sup>	好倉	1,472,773,254	
			1,472,781,609	73.64%
Sumptuous	實益擁有人 <sup>(ii)</sup>	好倉	7,773,254	
	受控法團權益 <sup>(ii)</sup>	好倉	1,465,000,000	
			1,472,773,254	73.64%
遠東	受控法團權益 <sup>(ii)</sup>	好倉	1,465,000,000	73.25%
Ample Bonus	實益擁有人 <sup>(ii)</sup>	好倉	1,465,000,000	73.25%
Credit Suisse AG	受控法團權益 <sup>(iv)</sup>	好倉	162,000,000	8.10%
		淡倉	81,000,000	4.05%
瑞士信貸(香港)有限公司 (「瑞士信貸香港」)	與另一機構共同 持有之權益 <sup>(v)</sup>	好倉	162,000,000	8.10%
		淡倉	81,000,000	4.05%

附註：

- (i) 「好倉」指該等人士／機構持有股份或本公司相關股份之好倉，而「淡倉」指該等人士／機構持有股份或本公司相關股份之淡倉。
- (ii) Ample Bonus直接擁有1,465,000,000股股份。Ample Bonus為遠東之全資附屬公司，因此，遠東被視為於Ample Bonus持有之股份中擁有權益。
- Sumptuous直接擁有7,773,254股股份。於二零一三年三月三十一日，鑒於Sumptuous擁有遠東之股份，相當於遠東已發行股份約39.64%，Sumptuous被視為於Ample Bonus所擁有之股份中擁有權益。Sumptuous由丹斯里拿督邱達昌全權控制，因此，丹斯里拿督邱達昌被視為於Ample Bonus及Sumptuous直接擁有之股份中擁有權益。Ample Bonus、遠東及Sumptuous之權益已於丹斯里拿督邱達昌之權益披露通知內披露。
- (iii) 吳惠平為丹斯里拿督邱達昌之配偶，故被視為於丹斯里拿督邱達昌所持有權益之股份中擁有權益。
- (iv) 瑞士信貸香港由Credit Suisse AG全權控制，因此，根據證券及期貨條例，Credit Suisse AG被視為於瑞士信貸香港所持有權益之股份中擁有權益。
- (v) 瑞士信貸香港與摩根士丹利亞洲有限公司共同持有81,000,000股股份，而瑞士信貸香港與The Royal Bank of Scotland N.V.香港分行則共同持有81,000,000股股份。瑞士信貸香港於81,000,000股股份之好倉與非上市實物結算衍生工具有關。

除上文披露者外，於二零一三年三月三十一日，股份或本公司相關股份中並無任何其他權益或淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊內。

## 主要客戶及供應商

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

於本年度，概無董事或其任何聯繫人士(定義見上市規則)或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)，在本集團主要客戶及供應商中擁有任何權益。

## 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「購股權計劃」)，該計劃於二零一零年九月十日(「採納日期」)採納，旨在向經甄選合資格參與者提供獎勵或報酬，以表揚彼等對本集團作出之貢獻。除非另行取消或修訂，否則購股權計劃將由採納日期起一直有效，為期十年。

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

於本年報日期，根據購股權計劃可供發行之股份總數為181,981,826股，相當於本公司於本年報日期之已發行股本約9.10%。於任何十二個月期間內，各參與者因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃可能授出之購股權(包括已行使及尚未行使購股權)而可發行之股份最高數目，不得超過本公司當時已發行股本之1%。任何進一步授出超出該上限之購股權，須經股東在股東大會上批准。

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

授出購股權之要約可於要約日期起計28日內獲接納，惟承授人須支付象徵式代價1港元。所授出購股權之行使期由董事會釐定，而該期間由授出購股權之要約獲接納日期開始，且無論如何不得遲於購股權授出日期起計十年，惟可根據購股權計劃有關條文提早終止。

根據購股權計劃認購股份之認購價將由董事會釐定，惟不得低於下列最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為營業日)在聯交所每日報價表所示之收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

# 董事會 報告書

於本年度，購股權計劃項下購股權之變動詳情如下：

	購股權類別 <sup>(a)</sup>	購股權數目 <sup>(b)</sup>				
		於二零一二年 四月一日 尚未行使	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 失效	於二零一三年 三月三十一日 尚未行使
<b>董事</b>						
邱詠筠	第一批	454,545	-	-	-	454,545
	第二批	454,545	-	-	-	454,545
	第三批	454,545	-	-	-	454,545
	第四批	454,545	-	-	-	454,545
	第五批	454,547	-	-	-	454,547
		2,272,727	-	-	-	2,272,727
賴偉強	第一批	318,181	-	-	-	318,181
	第二批	318,181	-	-	-	318,181
	第三批	318,181	-	-	-	318,181
	第四批	318,181	-	-	-	318,181
	第五批	318,185	-	-	-	318,185
		1,590,909	-	-	-	1,590,909
孔祥達	第一批	567,272	-	-	-	567,272
	第二批	567,272	-	-	-	567,272
	第三批	567,272	-	-	-	567,272
	第四批	567,272	-	-	-	567,272
	第五批	567,275	-	-	-	567,275
		2,836,363	-	-	-	2,836,363
陳志興	第一批	709,090	-	-	-	709,090
	第二批	709,090	-	-	-	709,090
	第三批	709,090	-	-	-	709,090
	第四批	709,090	-	-	-	709,090
	第五批	709,094	-	-	-	709,094
		3,545,454	-	-	-	3,545,454
莫貴標 <sup>(c)</sup>	第一批	709,090	-	-	(709,090)	-
	第二批	709,090	-	-	(709,090)	-
	第三批	709,090	-	-	(709,090)	-
	第四批	709,090	-	-	(709,090)	-
	第五批	709,094	-	-	(709,094)	-
		3,545,454	-	-	(3,545,454)	-
<b>僱員(合計)</b>	第一批	1,772,721	-	-	(109,090)	1,663,631
	第二批	1,772,721	-	-	(109,090)	1,663,631
	第三批	1,772,721	-	-	(109,090)	1,663,631
	第四批	1,772,721	-	-	(109,090)	1,663,631
	第五批	1,772,745	-	-	(109,094)	1,663,651
		8,863,629	-	-	(545,454)	8,318,175
<b>總計</b>		22,654,536	-	-	(4,090,908)	18,563,628

於本年度，概無註銷購股權。

附註：

- (i) 該等購股權於二零一零年十月十一日按初步行使價每股股份2.20港元授出。購股權之歸屬期為授出日期至行使期開始前日期。
- (ii) 購股權之歸屬期及行使期如下：

購股權類別	歸屬期	行使期
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
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
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
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
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

- (iii) 莫貴標於二零一二年八月三十一日舉行之本公司股東週年大會結束時退任，此後不再擔任董事。

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39。

### 購入股份或債券之安排

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

### 重大合約

除綜合財務報表附註41(關連人士交易)所披露者外，於年結日或於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無存在任何董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

### 管理合約

於本年度，本公司概無訂立或存在涉及本公司整體或任何重大部分業務之管理及行政之重大合約。

### 持續關連交易

#### Annick Investment Limited與Kosmopolito Hotels International Services Limited訂立租賃協議

於二零一二年八月三十一日，本公司全資附屬公司Kosmopolito Hotels International Services Limited(現稱為Dorsett Hospitality International Services Limited)(「租戶」)與遠東全資附屬公司Annick Investment Limited(「業主」)訂立租賃協議(「租賃協議」)，據此，業主同意出租香港中環德輔道中121號遠東發展大廈20樓全層(建築面積約5,964平方呎)予租戶，月租為208,740港元(包括差餉、地租、管理費及冷氣費，但不包括租戶所有其他支出)，由二零一二年九月一日起至二零一五年八月三十一日止為期三年(「交易」)。

遠東為本公司之控股股東，於本公司已發行股份中擁有約73.25%權益。因此，根據上市規則，業主為遠東之聯繫人士(定義見上市規則)及本公司之關連人士。根據上市規則第14A.14條，交易構成本公司之持續關連交易。

# 董事會 報告書

由於根據租賃協議租戶應支付予業主之最高年度租金之其中一個適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，根據上市規則，交易僅須遵守申報、公佈及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

有關交易之相關詳情於本公司日期為二零一二年八月三十一日之公佈披露。

獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認交易已按以下各項訂立：

- (i) 於本公司一般日常業務過程中；
- (ii) 按正常商業條款訂立；及
- (iii) 根據規管交易之相關協議按屬公平合理且符合股東整體利益之條款訂立。

本公司核數師已致函董事會，確認該持續關連交易：

- (i) 已獲得董事會批准；
- (ii) 已根據規管交易之相關協議訂立；及
- (iii) 不超過本公司日期為二零一二年八月三十一日之公佈所披露上限。

除上文披露者外，並不構成本公司於本年度進行之關連交易或持續關連交易之關連人士交易於綜合財務報表附註41披露。董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章項下之披露規定。

## 董事於競爭業務之權益

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

被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務		董事於該機構之權益性質	
機構名稱	業務描述	董事姓名	
Malaysia Land Properties Sdn. Bhd. (「Mayland」)	Mayland為一家非上市物業發展商，於馬來西亞吉隆坡及柔佛巴魯擁有超過20個現有綜合發展項目，其中包括Plaza Damas 3 (設有商舖辦公單位及服務式住宅單位之綜合發展)；及Cheras Sentral (位於馬來西亞吉隆坡Cheras一個購物消閒中心之物業發展項目)。Plaza Damas 3與Cheras Sentral均擁有一小幅已建有一間酒店之用地。	丹斯里拿督邱達昌  邱詠筠	Mayland由丹斯里拿督邱達昌控制，彼亦為Mayland行政總裁  董事
Agora Hospitality Group Co., Ltd. (「Agora」)	Agora於東京證券交易所第一部上市，其主要業務為於日本經營酒店及度假村業務、物業投資及財務營運。	丹斯里拿督邱達昌  孔祥達	佔Agora約51.31%之擁有人及董事會主席  總裁及董事
RC Hotel and Resort JV Holdings (BVI) Company Limited (「RC Hotel」)	RC Hotel於英屬處女群島註冊成立，為非上市公司。RC Hotel主要業務為發展及經營Ritz-Carlton Reserve Maldives，一間預期於二零一三年年中落成之度假酒店。	丹斯里拿督邱達昌	佔RC Hotel約10%之擁有人
Land & General Berhad	Land & General Berhad於馬來西亞主板市場上市。Land & General Berhad及其附屬公司主要業務為物業發展、投資及管理，以及投資橡膠園、教育及康樂業務。	邱詠筠  孔祥達	非獨立及非執行董事且間接持有Land & General Berhad已發行股本約17.29%權益  非獨立及非執行董事

儘管如上文所披露，相關董事於競爭業務中擁有權益，鑑於董事會獨立於上述機構之董事會，而本公司已設立企業管治程序以確保投資機會獲獨立評估及審閱，本集團有能力獨立於競爭業務並按公平原則進行其業務。相關董事完全知悉彼等對本公司之受託職責，並將會就存在或可能存在利益衝突之任何事項放棄表決。因此，董事認為，本集團之權益已有足夠保障。除上文披露者外，董事及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)與本集團並無其他競爭業務利益。

# 董事會 報告書

## 不競爭承諾

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

承諾之相關資料於售股章程「與控股股東及董事之關係」一節披露。

本公司已接獲契諾人有關彼等已遵守承諾條款之聲明。契諾人聲明彼等自承諾生效日期起至本年報日期止已全面遵守承諾。獨立非執行董事亦已就契諾人遵守承諾進行審閱，並認為契諾人於本年度內並無違反承諾之任何條款。

## 足夠公眾持股量

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

## 退休及退休金計劃

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

有關本集團退休及退休金計劃之進一步資料載於綜合財務報表附註38。

## 獨立性之確認

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

## 捐款

於本年度，本集團作出慈善及其他捐款達723,000港元。

## 報告期後事項

為加強本集團之資本基礎及多元化開拓融資來源，於二零一三年四月三日，本公司發行二零一八年到期本金總額為人民幣850,000,000元固定年利率為6厘之五年期債券。發行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(約為10.5億港元)。本公司擬將所得款項淨額用作本集團之未來收購事項、擴充以及一般公司用途。

於繼續緊貼「華人足跡」策略同時，本集團亦重視其他具有增長潛力洲份之市場分部。於二零一三年四月九日，本集團與Diamond Resorts International Limited (「Diamond Resorts」) 訂立聯盟協議。Diamond Resorts為全球最大的度假擁有權公司之一，於33個國家擁有逾300個度假勝地。透過此聯盟，本集團將能接觸Diamond Resorts之客戶群。

於二零一三年六月十七日，本集團訂立為數1,750,000,000港元之五年期貸款融資，以悉數對未償還銀團貸款進行再融資。新貸款融資僅需為未償還銀團貸款以兩項本集團之香港酒店物業作抵押，而非六項香港酒店物業。是項再融資可解除四項香港酒店物業之抵押，並成為無產權負擔之物業。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料自本公司二零一二至一三年之中期報告日期起至本年報日期止之變動載列如下：

### 1. 邱詠筠女士

邱女士之年度酬金(不包括本公司酌情應付之花紅或其他福利)由1,860,000港元增至2,160,000港元，自二零一三年二月一日起生效。

邱女士之二零一二年年終花紅釐定為1,000,000港元。

### 2. 賴偉強先生

賴先生之年度酬金(不包括本公司酌情應付之花紅或其他福利)由1,080,000港元增至1,200,000港元，自二零一三年二月一日起生效。

賴先生之二零一二年年終花紅釐定為450,000港元。

### 3. 石禮謙先生

石先生獲委任為香港公眾上市公司麗豐控股有限公司之獨立非執行董事，自二零一二年十二月十九日起生效。

### 4. 陳志興先生

陳先生為香港董事學會資深會員。

### 5. 廖毅榮博士

廖博士持有澳洲科庭科技大學商業管理博士學位及香港城市大學亞洲及國際研究文學碩士學位。

### 6. 杜彼得先生

杜先生於二零一三年四月三十日不再獲委任為市區重建局之非執行董事。

### 7. 丹斯里拿督邱達昌

丹斯里拿督邱達昌為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。

丹斯里拿督邱達昌為Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.(馬來西亞最大共管式公寓發展商之一)之主席及創辦人。

丹斯里拿督邱達昌為香港裘錦秋中學(葵涌)(元朗)(屯門)之董事。

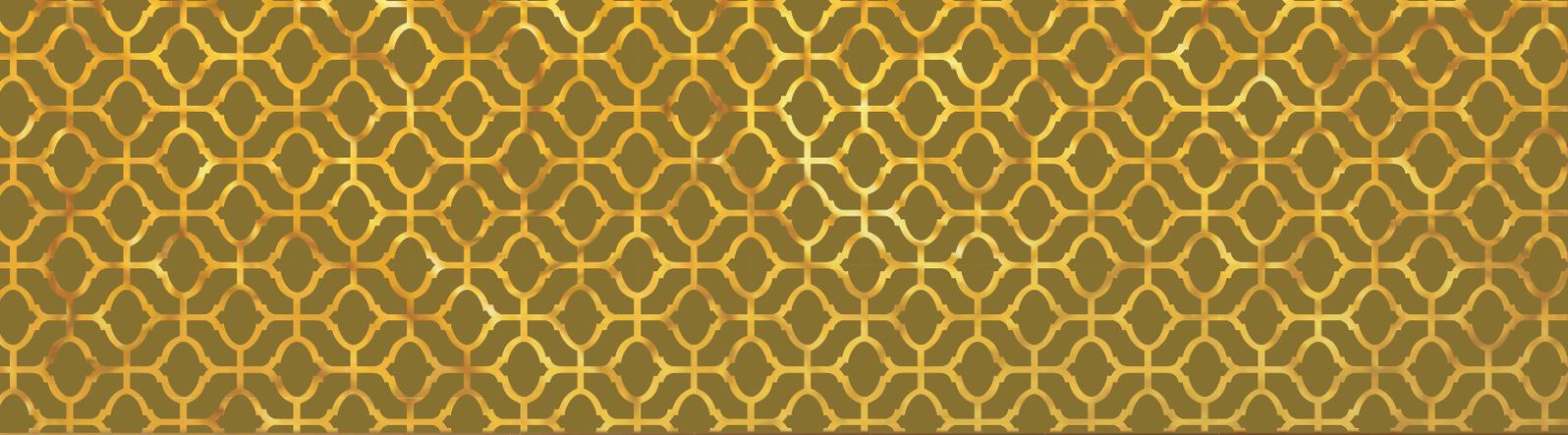
## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行將於股東週年大會上告退，且符合資格並願意繼續受聘。於股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命  
帝盛酒店集團有限公司

總裁兼執行董事  
邱詠筠

香港，二零一三年六月十八日



# 財務部分



# 獨立核數師 報告書

## Deloitte. 德勤

致帝盛酒店集團有限公司列位股東  
(前稱麗悅酒店集團有限公司)  
(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84至137頁帝盛酒店集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

### 核數師之責任

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

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定程序取決於核數師判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當審核程序，但並非為對公司內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證已充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

### 意見

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年六月十八日

## 綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	9	1,152,942	1,096,097
經營成本		(364,672)	(326,826)
折舊及攤銷		(137,879)	(118,545)
毛利		650,391	650,726
其他收入		5,811	3,955
行政開支		(294,267)	(263,738)
開業前支出	10	(26,107)	(8,651)
出售物業、廠房及設備之收益	14	424	379,465
出售一間附屬公司之收益	33	458,358	–
其他收益及虧損	11	(2,282)	2,313
融資成本	12	(100,005)	(90,703)
除稅前溢利		692,323	673,367
所得稅開支	13	(44,867)	(68,275)
本年度溢利	14	647,456	605,092
本年度其他全面(支出)收益			
換算海外業務之匯兌差額		(4,021)	33,073
本年度全面收益總額		643,435	638,165
每股盈利	16		
– 基本(港仙)		32.37	30.25
– 攤薄(港仙)		32.37	30.25

## 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 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	5,652,677	5,074,698
預付租賃款項	19	589,330	591,333
投資物業	20	412,500	405,900
收購物業、廠房及設備之按金		133,864	149,315
於一間聯營公司之權益	21	76,533	76,533
已付公用事業及其他按金		11,755	7,990
已抵押存款	23	2,897	5,252
遞延稅項資產	30	5,000	—
		<b>6,884,556</b>	<b>6,311,021</b>
<b>流動資產</b>			
待售／發展中待售物業	25	353,141	255,677
其他存貨		8,396	8,129
應收賬款、按金及預付款項	26	120,624	105,561
預付租賃款項	19	14,841	14,629
可收回稅項		6,926	37
按公平值計入損益之金融資產	22	28,554	—
已抵押存款	23	137,132	335,665
定期存款	23	12,500	—
銀行結餘及現金	23	729,519	533,647
		<b>1,411,633</b>	<b>1,253,345</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	28	244,616	231,720
有抵押銀行借貸	29	3,287,936	858,877
已收銷售訂金		275,926	148,578
衍生金融工具	27	9,516	1,198
應繳稅項		2,200	34,277
		<b>3,820,194</b>	<b>1,274,650</b>
流動負債淨額		<b>(2,408,561)</b>	<b>(21,305)</b>
總資產減流動負債		<b>4,475,995</b>	<b>6,289,716</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 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行借貸	29	582,692	2,768,504
已收租金按金		7,756	6,851
遞延稅項負債	30	99,724	94,564
		<b>690,172</b>	<b>2,869,919</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>3,785,823</b>	<b>3,419,797</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	31	200,000	200,000
股份溢價		2,237,153	2,237,153
儲備		1,348,670	982,644
<b>權益總額</b>			
		<b>3,785,823</b>	<b>3,419,797</b>

第84至第137頁之綜合財務報表於二零一三年六月十八日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱詠筠  
董事

賴偉強  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔								
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	合併儲備 千港元 (附註a)	購股權 儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註b)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一一年四月一日	200,000	2,237,153	113,186	9,014	(201,048)	3,299	207,440	327,690	2,896,734
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	605,092	605,092
年度其他全面收益	-	-	33,073	-	-	-	-	-	33,073
年度全面收益總額	-	-	33,073	-	-	-	-	605,092	638,165
股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(120,000)	(120,000)
確認股本結算股份付款開支	-	-	-	-	-	4,898	-	-	4,898
失效購股權轉撥至保留溢利	-	-	-	-	-	(1,024)	-	1,024	-
於二零一二年三月三十一日	200,000	2,237,153	146,259	9,014	(201,048)	7,173	207,440	813,806	3,419,797
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	647,456	647,456
年度其他全面收益	-	-	(4,021)	-	-	-	-	-	(4,021)
年度全面收益總額	-	-	(4,021)	-	-	-	-	647,456	643,435
股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(280,000)	(280,000)
確認股本結算股份付款開支	-	-	-	-	-	2,591	-	-	2,591
失效購股權轉撥至保留溢利	-	-	-	-	-	(1,161)	-	1,161	-
於二零一三年三月三十一日	200,000	2,237,153	142,238	9,014	(201,048)	8,603	207,440	1,182,423	3,785,823

附註：

- (a) 合併儲備指向母公司實體(定義見附註1)所收購若干酒店之總公平值與賬面值之差額。
- (b) 其他儲備指向母公司實體收購業務之公平值調整及向母公司實體出售一間附屬公司而視作母公司實體注資之收益。

## 綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利		692,323	673,367
按下列各項調整：			
折舊及攤銷		137,879	118,545
投資物業公平值變動		–	(1,818)
衍生金融工具公平值變動		8,307	1,911
按公平值計入損益之金融資產公平值變動		(4,083)	–
呆壞賬撥備		80	17
出售物業、廠房及設備之收益		(424)	(379,465)
出售一間附屬公司之收益		(458,358)	–
股本結算股份付款開支		2,591	4,898
利息收入		(3,288)	(1,652)
融資成本		100,005	90,703
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>		<b>475,032</b>	<b>506,506</b>
待售／發展中待售物業增加		(90,308)	(11,599)
其他存貨增加		(359)	(2,649)
應收賬款、按金及預付款項增加		(10,293)	(11,781)
已收銷售訂金增加		120,806	2,537
已付公用事業及其他按金增加		(4,093)	(721)
應付賬款及應計費用增加		6,262	22,292
已收租金按金增加		583	652
持有作買賣證券投資增加		(24,471)	–
經營業務所得現金		473,159	505,237
已付所得稅		(83,637)	(40,787)
<b>經營業務所得現金淨額</b>		<b>389,522</b>	<b>464,450</b>
<b>投資活動</b>			
收購物業、廠房及設備		(95,918)	(99,616)
酒店物業發展開支		(866,164)	(631,855)
收購一間附屬公司	32	–	(75,983)
預付租賃款項增加		–	(13,343)
出售一間附屬公司之現金流入淨額	33	764,278	–
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		578	507,308
出售投資所得款項		–	2,341
已收利息		3,288	1,652
存入已抵押銀行存款		(5,438)	(340,918)
解除已抵押銀行存款		206,265	176,398
存入到期日超過三個月之定期存款		(12,500)	–
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(5,611)</b>	<b>(474,016)</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 千港元	二零一二年 千港元
<b>融資活動</b>			
已付股息		(280,000)	(120,000)
新增銀行借貸		769,961	434,646
償還銀行借貸		(539,808)	(391,678)
已付利息		(135,594)	(106,167)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(185,441)</b>	<b>(183,199)</b>
<b>現金及現金等值物增加(減少)</b>		<b>198,470</b>	<b>(192,765)</b>
年初之現金及現金等值物		533,647	720,506
匯率變動影響		(2,598)	5,906
<b>年終之現金及現金等值物</b>		<b>729,519</b>	<b>533,647</b>
指：			
銀行結餘及現金		729,519	533,647

## 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

本公司為公眾有限公司，乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而其股份於二零一零年十月十一日在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以下統稱為本集團。

本公司之直接控股公司為Ample Bonus Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，而本公司之最終控股公司則為Far East Consortium International Limited（「遠東」），乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。組成遠東集團之公司（不包括本集團）以下稱為「母公司實體」。

於本年度，本公司名稱由「麗悅酒店集團有限公司」更改為「帝盛酒店集團有限公司」。更改公司名稱於二零一二年八月三十一日舉行之股東週年大會獲股東批准，並於二零一二年八月三十一日，即開曼群島公司註冊處處長發出更改公司名稱註冊證書之日期生效。根據香港公司條例第XI部，在香港註冊之新名稱於二零一二年九月十八日，即香港公司註冊處處長發出非香港公司更改公司名稱註冊證書之日期生效。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於本公司刊發之二零一三年年報公司資料一節披露。

本集團之主要業務為酒店營運及管理、物業投資、物業發展及物業買賣。

綜合財務報表以本公司功能貨幣港元（「港元」）呈列。

### 2. 綜合財務報表編製基準

於編製綜合財務報表時，本公司董事有鑒於二零一三年三月三十一日本集團之流動負債超出其流動資產2,408,561,000港元，已審慎考慮本集團未來之流動資金情況。董事已於截至二零一三年三月三十一日止年度後採取多項措施，包括(i)於二零一三年四月配售人民幣850,000,000元（相當於1,062,500,000港元）債券；及(ii)於二零一三年六月十七日簽立五年期貸款融資1,750,000,000港元，以改善本集團之流動資金狀況。此外，董事經考慮本集團資產現值後，相信本集團將能夠對其現有銀行融資再融資或向財務機構取得額外融資。董事考慮到該等措施獲實施及本集團內部產生資金後，認為本集團能夠於可見未來應付將到期之財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

## 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. 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，本集團應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且在本集團於二零一二年四月一日開始之財政年度生效之香港財務報告準則修訂本。

香港財務報告準則第7號(修訂本) 金融工具：披露—轉讓金融資產

於本年度內應用上述香港財務報告準則之修訂本對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—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(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡性指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第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(修訂本)	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(修訂本)	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> 自二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 自二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 自二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 自二零一二年七月一日或以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

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

#### 於二零一二年六月頒佈對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

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之多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。香港財務報告準則(修訂本)包括香港會計準則第16號(修訂本)物業、廠房及設備以及香港會計準則第32號(修訂本)金融工具：呈列。

香港會計準則第16號(修訂本)釐清，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、廠房及設備之定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。董事預期應用該等修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號(修訂本)釐清，向股本工具持有人作出分派之所得稅以及股權交易之交易成本應根據香港會計準則第12號所得稅入賬。董事預期香港會計準則第32號(修訂本)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有關處理方法。

#### 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(二零一一年經修訂)包含有關金融負債及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 香港財務報告準則第9號規定屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體情況是，於目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，均一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就指定為按公平值計入損益之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，除非於其他全面收益中確認負債信貸風險變動之影響將會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因金融負債信貸風險變動而引致有關負債公平值變動之金額，乃於其他全面收益中呈列。金融負債信貸風險應佔公平值變動其後不會重新分類至損益，根據香港會計準則第39號，指定為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號將於本集團於二零一五年四月一日開始財政期間之財務報表中獲採納，惟採納香港財務報告準則第9號或不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。

## 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. 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)。

該五項準則之主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表之部分，而香港(常務詮釋委員會)–詮釋第12號「合併–特殊目的實體」，該等準則及詮釋將於香港財務報告準則第10號生效當日被取替。根據香港財務報告準則第10號，合併僅有一個基準，即控制權。香港財務報告準則第10號對控制權之新定義包含三項內容：(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「於合營公司之權益」及香港(常務詮釋委員會)–詮釋第13號「共同控制實體–合營方作出之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排須如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為合營經營或合營公司，取決於各方於該安排之權利及責任。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法或比例法核算。

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／或非合併結構性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，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號之修訂本獲頒佈，以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。

此五項準則連同相關過渡性指引之修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用，惟此五項準則均須同時提早應用。

董事預期，該等準則將於本集團在二零一三年四月一日開始之財政期間予以採納。然而，應用該等準則可能不會對綜合財務報表所呈報之金額產生重大影響。

#### 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。該準則界定公平值，建立計量公平值之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，除特別情況外，應用於其他香港財務報告準則規定或准許使用公平值計量及相關披露之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號之披露規定較現行標準之規定涵蓋範圍更廣泛。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之年度期間生效，並獲准提早應用。

董事預期香港財務報告準則第13號將於本集團在二零一三年四月一日開始之財政期間獲採納，然而，應用該準則可能會導致須在綜合財務報表作更廣泛披露。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團財務報表造成重大影響。

## 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

### 4. 主要會計政策

誠如下文載列之會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算。歷史成本一般根據交換貨品所付代價之公平值計算。

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

所採納主要會計政策如下：

#### 合併賬目基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。在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。

年內所收購或出售之附屬公司收入及支出乃自收購生效日期起及截至出售生效日期止(視情況而定)計入綜合全面收益表。

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

集團內各公司之間之所有交易、結餘、收入及支出於綜合賬目時悉數抵銷。

#### 共同控制業務

當集團實體根據合營公司安排直接經營其活動(構成共同控制業務)，該共同控制業務所產生之資產及負債於相關實體之財務狀況表按應計基準確認，並根據其項目性質分類。本集團應佔共同控制業務收入，連同其所產生開支，於涉及該交易之經濟利益有可能流入／流出本集團及其金額能可靠地計算時計入綜合全面收益表。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(發展中酒店物業除外)按成本減累計折舊及其後累計減值虧損(如有)入賬。

物業、設備及設備項目(發展中酒店物業除外)按其估計可使用年期以直線法撇銷成本並扣除其剩餘價值確認折舊。尚未使用之發展中酒店並無作出折舊撥備。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日審閱，以追溯反映任何估計變動之影響。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生之任何收益或虧損會按出售所得款項與資產賬面值間之差額釐定，並於損益中確認。

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

當物業、廠房及設備因業主不再自用，且於日常業務中發展作銷售用途，則物業、廠房及設備將按賬面值轉撥至待售物業。

## 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

### 4. 主要會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

於首次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動產生之損益於變動產生之年度計入損益。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能自出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。取消確認該資產產生之任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)於取消確認該項目之年度計入損益。

#### 存貨

##### 待售物業

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

##### 其他存貨

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

#### 發展中物業

持作擁有人經營之發展中酒店按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本指發展開支，包括發展直接應佔之專業費用及於發展期內撥充資本之利息。樓宇成本在酒店開業前不會計提折舊。

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

擬作銷售用途之物業在完成開發後於本集團一般營運週期內按成本與可變現淨值中之較低者入賬。成本包括土地成本、發展開支、已資本化借貸成本及有關物業應佔之其他直接成本。該等物業記錄為流動資產項下之待售物業。可變現淨值指估計售價減所有估計竣工成本以及推廣及銷售物業所產生之成本。

#### 租約

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移予承租人之租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

##### 本集團作為出租人

經營租約項下之租金收入乃按有關租約年期以直線法於損益確認。

##### 本集團作為承租人

經營租約項下應付租金乃按有關租約年期以直線法於損益支銷。作為訂立經營租約優惠之已收及應收利益按租約年期以直線法確認為租金開支減少。

## 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. 主要會計政策(續)

#### 租約(續)

##### 租賃土地及樓宇

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

倘租賃款項能可靠分配，租賃土地之權益則於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，作為經營租約入賬，並按租約年期以直線法攤銷，惟已分類及計入為按公平值模式列賬之投資物業及財務租約則除外。當租賃款項不能可靠於土地及樓宇部分之間分配時，整份租約一般分類為財務租約及計入物業、廠房及設備，除非兩個部分均明確屬於經營租約，在此情況下，整份租約則分類為經營租約。

#### 於聯營公司之權益

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體，而其並非一間附屬公司或一項合營公司權益。重大影響力指有權參與投資對象之財務及經營政策決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債乃按權益會計法納入綜合財務報表。聯營公司就類似情況下之同類交易及事件採用有別於本集團會計政策之會計政策。為使聯營公司之會計政策與本集團之會計政策一致，已作出適當調整。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合財務狀況表首次確認，並其後作出調整以確認本集團應佔該等聯營公司之損益及其他全面收益。當本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司投資淨額一部分之任何長期權益)，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。本集團僅會在其須於代表該聯營公司承擔法律或推定責任，或代其支付款項之情況下，方會確認額外虧損。

倘集團實體與其聯營公司進行交易，則與該聯營公司進行交易所產生之損益僅會在聯營公司之權益與本集團無關之情況下，方會在本集團之綜合財務報表確認。

#### 金融工具

當集團實體成為某工具合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債乃於綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)而直接應佔之交易成本於首次確認時，視乎適用情況加入或自該項金融資產或金融負債公平值內扣除。因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

## 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. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產

本集團金融資產分類為貸款及應收賬款以及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產。分類視乎金融資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。所有正常買賣之金融資產按交易日基準確認及取消確認。正常買賣為須按市場規則或慣例所制定時間內交付資產之金融資產買賣。

##### 實際利率法

實際利率法乃用於計算債務工具攤銷成本及於有關期間內分配利息收入之方法。實際利率乃將債務工具預計年期或較短期間(如適用)內之估計未來現金收入(包括屬實際利率不可或缺部分所有已支付或收取之費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至首次確認賬面淨值之利率。

債務工具按實際利率基準確認利息收入，惟分類為按公平值計入損益之金融資產除外，有關利息收入計入收益或虧損淨額。

##### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產，於活躍市場並無報價。於首次確認後，貸款及應收賬款(包括應收賬款、已抵押存款、定期存款及銀行結餘)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已確認減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

##### 按公平值計入損益之金融資產

本集團按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

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

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於其產生期間直接在損益內確認。於損益確認之損益淨額包括就金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入綜合全面收益表中「其他收益及虧損」。

## 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

### 4. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值

金融資產(不包括按公平值計入損益之金融資產)於各報告期間結算日評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據顯示因金融資產首次確認後發生之一項或多項事件，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。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遭遇重大財政困難；或
- 未能繳付或拖延償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

就若干類別之金融資產(如應收賬款)而言，被評估為並無出現個別減值之資產會於其後一併評估減值。應收款項減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超過信貸期之逾期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致未能償還應收款項。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按該項資產賬面值與按該金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額確認。

所有金融資產之減值虧損直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過動用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。當該等應收賬款被認為不可收回時，其將於撥備賬撇銷。其後收回先前撇銷之金額會計入損益。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘減值虧損於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損將透過損益撥回，惟以資產於撥回減值當日之賬面值不超過倘無確認減值之攤銷成本為限。

## 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. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之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在資產中擁有之剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

##### 實際利率法

實際利率法乃用於計算金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入之方法。實際利率乃將金融負債預計年期或較短期間(如適用)內之估計未來現金付款(包括屬實際利率不可或缺部分所有已支付或收取之費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至首次確認賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率法確認。

##### 金融負債

本集團之金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

##### 按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債。

倘屬下列情況，金融負債會分類為持作買賣：

- 收購該金融負債之目的主要為於不久將來購回；或
- 該金融負債構成本集團一併管理之已識別金融工具組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融負債為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

按公平值計入損益之金融負債按公平值計量，而重新計量產生之公平值變動在其產生期間內直接在損益中確認。計入損益表「其他收益及虧損」之收益或虧損淨額不包括金融負債任何已付利息。

##### 其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款及銀行借款)隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 衍生金融工具

衍生工具初始按照訂立衍生工具合同當日之公平值確認，隨後在報告期間結算日重新計量公平值。除非衍生工具被指定為有效對沖工具，在這種情況下，確認損益時間取決於對沖關係之性質，否則所產生收益或虧損即時於損益中確認。

## 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. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 取消確認

若從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或本集團已將金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體，本集團方會取消確認該金融資產。倘本集團實質上既無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團可在其持續涉及該項資產之情況下繼續確認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之絕大部分風險及回報，本集團繼續確認該金融資產，亦就已收取所得款項確認有抵押借款。

於取消確認整項金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額以及於其他全面收益中確認並於權益中累計之累計損益於損益中確認。

本集團會於亦僅會於其責任獲解除、取消或到期時取消確認金融負債。取消確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

##### 收益確認

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

- 來自酒店業務及酒店管理服務費之收益於提供相關服務時確認。
- 銷售物業之收益於相關物業落成及可交付予買家時確認。符合收益確認基準前自買方收取之按金及分期付款項乃記錄為流動負債項下之銷售訂金。

金融資產之利息收入於有關經濟利益將可能流入本集團及收入金額能可靠計量時確認。金融資產之利息收入按時間基準參考未償還本金及適用實際利率(即於首次確認時將金融資產於預計年期內之估計未來現金收入準確貼現至該資產賬面淨值之利率)累計。

##### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(需要一段時間方能用作擬定用途或出售化資產)直接應佔之借貸成本，應撥充資本作為該等資產成本之一部分。於資產大致上可作擬定用途時，該等借貸成本不再撥作資本。以擬用作合資格資產開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入，自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生年度在損益內確認。

##### 退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員提供服務使彼等有權享有供款時確認為開支。

## 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. 主要會計政策(續)

#### 股本結算股份付款交易

##### 向僱員授出之購股權

所獲得服務之公平值乃參考向僱員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內支銷，而購股權儲備相應增加。

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

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

#### 外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)進行之交易按交易當日之匯率轉換為其功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境之貨幣)列賬。於各報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按各報告期間結算日之匯率重新換算。以外幣計值之按公平值列賬非貨幣項目，按釐定公平值當日之匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計值之非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額，於產生年度在損益中確認。因重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入年度損益，惟重新換算收益及虧損直接於其他全面收益內確認之非貨幣項目所產生之差額除外，在該等情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產與負債按各報告期間結算日之匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等業務之收入及開支則按年內平均匯率換算，除非匯率於該年度大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認為匯兌儲備，為權益之獨立部分。

## 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. 主要會計政策(續)

#### 稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表呈報之除稅前溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括從未課稅或扣減之項目。本集團之即期稅項負債採用於報告期間結算日已實施或大致上已實施之稅率計量。

遞延稅項指於綜合財務狀況表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時性差異確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差異確認，而遞延稅項資產之確認，以將有可用作抵銷可扣稅暫時性差異之應課稅溢利為限。若暫時性差異因商譽或因首次確認一項不影響應課稅溢利及會計溢利之交易(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及聯營公司權益產生之應課稅暫時性差異確認，除非本集團能夠控制暫時性差異之撥回及其不大可能在可見將來撥回。與該等投資及權益有關之可扣減暫時性差異產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利抵銷暫時性差異及預期於可見將來撥回時，方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結算日審閱，並於不再可能產生足夠應課稅溢利以供收回全部或部分資產時，予以削減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產年度，按報告期間結算日前已實施或大致上已實施之稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於報告期間結算日收回或結算其資產及負債賬面值方式產生之稅務影響。

就按照香港會計準則第40號投資物業採用公平值模式計量之投資物業遞延稅項負債而言，乃假設該等物業透過出售收回。倘投資物業可予折舊及以本集團商業模式持有，而有關業務目的為隨時間流逝耗用投資物業內含絕大部分經濟利益而非透過出售收回，則此項假設被駁回。倘此項假設被駁回，此等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述一般原則及香港會計準則第12號所載遞延稅項資產(即根據物業將予收回之預計方式)計量。

即期及遞延稅項乃於損益賬確認，惟與在其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關者除外。在此情況下，即期及遞延稅項則分別會在其他全面收益或直接於權益內確認。

## 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. 主要會計政策(續)

#### 有形資產之減值虧損

於報告期間結算日，本集團審閱其有形資產之賬面值以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘存在任何有關跡象，將估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值間之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映現時市場對貨幣時間價值及資產(並未調整估計未來現金流量)特殊風險評值之稅前貼現率，貼現至其現值。

倘資產可收回款項估計少於其賬面值，該資產之賬面值須減少至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計，惟已增加之賬面值因而不超過假設於過往年度概無就資產確認減值虧損而應已釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

### 5. 估計不確定因素之主要來源

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

#### 投資物業之公平值

投資物業乃按獨立專業估值師作出之估值以公平值列賬。釐定公平值時，估值師以涉及對市況作出若干假設之估值方法為依據。於利用估值報告時，本公司董事已作出判斷，並信納估值方法可反映現時市況。

#### 遞延稅項

遞延稅項資產之變現能力主要取決於可見將來是否有足夠可用未來溢利或應課稅暫時性差異，用以抵銷遞延稅項資產。本公司管理層根據未來數年各集團實體之溢利預測及預期撥回應課稅暫時性差異，釐定應否確認遞延稅項資產。本集團將於各報告期間結算日檢討於未來動用稅項虧損之可能性。如所產生實際未來溢利高於或低於預期，可能會對遞延稅項資產進行額外確認或撥回，並於進行確認或撥回之年度於損益中確認。

### 6. 資本風險管理

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

本集團定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況轉變調整資本架構。作為有關檢討之一部分，管理層須考慮資本成本及與各類資本有關之風險。本集團將根據管理層之建議，透過發行新股份、籌措新債務及償還現有債務，平衡其整體資本架構。

本集團之整體策略與去年維持不變。

## 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. 金融工具

#### a. 金融工具分類

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益之金融資產	28,554	–
<b>貸款及應收款項</b>		
應收貿易賬款及其他應收賬款	92,344	56,771
已抵押存款	140,029	340,917
定期存款	12,500	–
銀行結餘及現金	729,519	533,647
	974,392	931,335
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本列賬之金融負債		
應付貿易賬款及其他應付賬款	135,066	146,705
有抵押銀行借貸	3,870,628	3,627,381
	4,005,694	3,774,086
衍生金融工具	9,516	1,198

#### b. 財務風險管理目標及政策

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

管理層透過內部風險評估(按風險程度及幅度進行分析)監控及管理本集團之財務風險。下文載有如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

##### 利率風險

由於銀行存款及銀行借貸之現行市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。本集團已訂立若干利率掉期合約，以減低本集團因日後須就銀行借貸支付利息而承受之利率波動風險。

## 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

### 7. 金融工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 利率敏感度分析

以下敏感度分析乃於報告期間結算日根據以浮動利率計息之借貸承受之利率風險釐定。敏感度分析並無考慮銀行存款風險，此乃由於有關影響並不重大。以浮動利率計息之借貸為按香港銀行同業拆息、中國人民銀行基準利率、倫敦銀行同業拆息、馬來西亞基本借貸利率及新加坡元掉期拆放利率計息之貸款。

有關分析乃假設於報告期間結算日之未償還銀行借貸於全年均尚未償還而編製。向主要管理人員作利率風險內部匯報時使用上調或下調50個基點作假設，亦為管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上調／下調50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團於年內之除稅後溢利將分別減少或增加11,451,000港元(二零一二年：11,110,000港元)，而本集團酒店及發展中物業之已資本化利息將增加／減少5,234,000港元(二零一二年：4,486,000港元)。

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

##### 信貸風險

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

基於交易對方及客戶數目分佈廣泛，故本集團之應收貿易賬款並無重大集中信貸風險。相關公司管理層審閱每項個別貿易賬款於各報告期間結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。

本集團按客戶所在地理位置劃分之信貸風險主要集中於香港及馬來西亞，於二零一三年三月三十一日分別佔應收貿易賬款44%及43%(二零一二年：47%及45%)。

銀行存款之信貸風險有限，原因為交易對方均為獲高信貸評級之財務機構。

## 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. 金融工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險

相關公司管理層密切監察本集團經營業務所需流動資金及其遵守借貸契約之情況，以確保本集團維持足夠現金儲備及來自主要財務機構之承諾資金充足，從而應付其短期及長期流動資金需要。

下表詳述本集團之金融負債之合約到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。按淨額結算之衍生工具以未貼現之現金流出淨額呈列。

	加權 平均利率 %	應要求或 0至180日 千港元	181至 365日 千港元	一至三年 千港元	三至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
<b>於二零一三年</b>								
<b>三月三十一日</b>								
<b>金融負債</b>								
—不計息	不適用	135,066	—	—	—	—	135,066	135,066
—浮息	3.21	2,843,660	506,222	319,834	194,715	140,489	4,004,920	3,870,628
		<b>2,978,726</b>	<b>506,222</b>	<b>319,834</b>	<b>194,715</b>	<b>140,489</b>	<b>4,139,986</b>	<b>4,005,694</b>
衍生金融工具	不適用	—	680	—	—	8,836	9,516	9,516
<b>於二零一二年</b>								
<b>三月三十一日</b>								
<b>金融負債</b>								
—不計息	不適用	146,705	—	—	—	—	146,705	146,705
—浮息	3.07	796,694	146,899	2,440,438	271,341	244,801	3,900,173	3,627,381
		<b>943,399</b>	<b>146,899</b>	<b>2,440,438</b>	<b>271,341</b>	<b>244,801</b>	<b>4,046,878</b>	<b>3,774,086</b>
衍生金融工具	不適用	—	—	1,198	—	—	1,198	1,198

上文就金融負債之浮息工具所計入金額，會因浮動利率變動有別於報告期間結算日所釐定利率估計而改變。

## 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. 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)

於二零一三年三月三十一日，賬面值為839,047,000港元(二零一二年：199,678,000港元)、並附帶應要求還款條款之銀行貸款，已在以上到期日分析計入「應要求或0至180日」之時間範圍內，惟還款預期將根據貸款還款時間表(即為一筆過、按季還款直至二零一八年三月)。計及本集團之財務狀況後，董事相信，交易對方不大可能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，在以上分析中，「浮息金融負債」利息及本金現金流量將如下：

	應要求或 0至180日 千港元	181至 365日 千港元	一至三年 千港元	三至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一三年							
三月三十一日	1,815,769	745,360	843,204	595,369	140,489	4,140,191	3,870,628
於二零一二年							
三月三十一日	599,976	163,628	2,578,947	372,190	244,801	3,959,542	3,627,381

#### c. 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下方式釐定：

- 利率掉期及貨幣掉期合約(按下文第二級分類)之公平值乃採用市場觀察所得適用收益曲線按工具年期根據貼現現金流量分析釐定；
- 具備標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之上市投資之公平值乃參考市場所報買盤價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式根據貼現現金流量分析釐定。

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

下表提供首次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第一及第二級。

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出。
- 第二級公平值計量乃來自第一級所包括報價以外，可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)自資產或負債觀察所得輸入數據得出。

## 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. 金融工具(續)

#### c. 金融工具之公平值(續)

於綜合財務狀況表中確認按不同級別計量之金融資產及金融負債公平值如下：

	於二零一三年三月三十一日			於二零一二年三月三十一日		
	第一級 千港元	第二級 千港元	總計 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	總計 千港元
<b>金融資產</b>						
按公平值計入損益之						
金融資產	28,554	-	28,554	-	-	-
<b>金融負債</b>						
衍生金融工具	-	9,516	9,516	-	1,198	1,198

於年內，第一與第二級之間並無轉撥。

### 8. 分部資料

向本集團主要經營決策者(即本公司執行董事)就資源分配及評估表現報告之資料分別集中於香港、馬來西亞、中華人民共和國(不包括香港)(「中國」)、新加坡及英國(「英國」)五個經營地區各區之收益及經營業績。此亦為本集團組成及管理之基準。

香港	-	酒店發展、酒店業務及管理
馬來西亞	-	酒店營運及管理，以及住宅物業發展
中國	-	酒店發展、酒店營運及投資物業租賃
新加坡	-	酒店發展及住宅物業發展
英國	-	酒店發展

編製分部資料採納之會計政策與附註4所述者相同。分部溢利指各分部所賺取之除稅前溢利。

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

8. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績

以下為本集團按經營及呈報分部所劃分來自外部客戶之收益及除稅前溢利(虧損)分析：

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
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	-	-	979	(717)
綜合收益／除稅前溢利	1,152,942	1,096,097	692,323	673,367

所有分部概無自其他分部交易中獲得任何收益。

概無任何單一客戶為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

(b) 分部資產

以下為報告期間結算日本集團按地區劃分分部資產及非流動資產(不包括已抵押存款及遞延稅項資產)之分析：

	非流動資產		分部資產	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	2,931,242	2,902,105	3,640,069	3,592,814
馬來西亞	957,658	974,622	1,077,778	1,071,588
中國	1,933,121	1,780,319	2,075,849	1,944,076
新加坡	572,378	431,959	943,753	694,845
英國	482,260	216,764	558,740	261,043
綜合非流動資產／資產總值	6,876,659	6,305,769	8,296,189	7,564,366

所有資產分配至經營分部，呈報分部概無共同動用資產。

有關分部負債之資料並無由主要經營決策者定期審閱。因此，並無呈列有關資料。

## 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. 分部資料(續)

#### (c) 其他資料

	截至二零一三年三月三十一日止年度					綜合 千港元
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	英國 千港元	
呆壞賬撥備	-	80	-	-	-	80
折舊及攤銷	70,983	27,268	39,150	478	-	137,879
衍生金融工具公平值增加 (減少)	8,836	-	-	(529)	-	8,307
利息收入	2,646	278	362	-	2	3,288
融資成本	57,693	16,020	26,292	-	-	100,005
添置物業、廠房及設備、預付 租賃款項以及投資物業	417,830	18,341	159,341	148,768	285,356	1,029,636
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

	截至二零一二年三月三十一日止年度					綜合 千港元
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	英國 千港元	
呆壞賬撥備	-	17	-	-	-	17
折舊及攤銷	61,133	25,826	28,389	3,197	-	118,545
投資物業公平值增加	-	-	1,818	-	-	1,818
衍生金融工具公平值減少	1,395	-	-	516	-	1,911
利息收入	1,287	218	147	-	-	1,652
融資成本	48,296	15,290	27,117	-	-	90,703
添置物業、廠房及設備、預付 租賃款項以及投資物業	264,267	26,303	141,051	136,340	217,288	785,249
出售物業、廠房及設備之收益	379,465	-	-	-	-	379,465

## 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

### 9. 收益

本集團收益(即酒店業務之收入及物業租賃之租金總額扣除營業稅後之總和)之分析載列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
酒店房間及餐飲收益	1,105,394	1,051,226
物業租金收入	47,548	44,871
	<b>1,152,942</b>	<b>1,096,097</b>

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

馬來西亞酒店房間及餐飲收益之適用營業稅率為6%。

### 10. 開業前支出

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

### 11. 其他收益及虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業公平值增加	-	1,818
衍生金融工具公平值增加	(8,307)	(1,911)
匯兌收益淨額	2,022	2,423
呆壞賬撥備	(80)	(17)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	4,083	-
	<b>(2,282)</b>	<b>2,313</b>

### 12. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行借貸利息		
—須於五年內悉數償還	118,911	65,910
—毋須於五年內悉數償還	12,888	39,803
首次認購費攤銷	10,170	11,830
其他	3,795	454
	<b>145,764</b>	<b>117,997</b>
減：就發展中酒店及物業撥充資本之款項	(45,759)	(27,294)
	<b>100,005</b>	<b>90,703</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

### 13. 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度所得稅		
香港	40,284	49,706
其他司法權區	4,423	8,567
	44,707	58,273
遞延稅項(附註30)	160	10,002
	44,867	68,275

各地區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

英國因二零一二年英國預算案透過臨時徵收稅項法案(Provisional Collection of Taxes Act)引入立法，主要企業稅率自二零一二年四月一日起下調至24%。實際上，此措施於二零一二年三月二十六日頒佈。

所得稅開支與綜合全面收益表所示除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	截至二零一三年三月三十一日止年度					總計 千港元
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	英國 千港元	
除稅前溢利(虧損)	702,899	45,486	(43,675)	(13,366)	979	692,323
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	17%	24%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	115,978	11,372	(10,919)	(2,272)	235	114,394
不可扣稅開支之稅務影響	5,135	1,959	2,232	-	110	9,436
毋須課稅收入之稅務影響	(77,835)	(1,518)	(429)	-	(345)	(80,127)
未確認稅項虧損之稅務影響	808	-	5,813	2,272	-	8,893
使用過往未確認之稅項虧損	(3,417)	(6,989)	(1,043)	-	-	(11,449)
過往年度所得稅撥備不足	396	43	-	-	-	439
未確認之可扣稅暫時差異之 稅務影響	1,461	1,979	-	-	-	3,440
其他	84	(243)	-	-	-	(159)
本年度所得稅開支	42,610	6,603	(4,346)	-	-	44,867

## 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. 所得稅開支(續)

	截至二零一二年三月三十一日止年度					總計 千港元
	香港 千港元	馬來西亞 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	英國 千港元	
除稅前溢利(虧損)	660,284	48,149	(28,120)	(6,229)	(717)	673,367
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	17%	26%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	108,947	12,037	(7,030)	(1,059)	(186)	112,709
不可扣稅開支之稅務影響	8,415	5,098	2,922	–	186	16,621
毋須課稅收入之稅務影響	(56,823)	(998)	(1,588)	–	–	(59,409)
未確認稅項虧損之稅務影響	143	–	6,151	1,059	–	7,353
使用過往未確認之稅項虧損	(3,276)	(6,622)	–	–	–	(9,898)
過往年度所得稅撥備不足(超額撥備)	567	(5)	–	–	–	562
其他	(107)	444	–	–	–	337
本年度所得稅開支	57,866	9,954	455	–	–	68,275

遞延稅項詳情載於附註30。

### 14. 本年度溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	4,608	4,909
僱員成本		
董事酬金(附註17(a))	6,091	8,594
其他僱員		
薪酬及其他福利	284,924	236,776
退休福利計劃供款	18,354	14,393
股份支付開支	1,265	2,032
	310,634	261,795
經營租賃款項	5,558	1,483
折舊	129,234	110,102
預付租賃款項攤銷	9,765	9,537
減：就發展中酒店及發展中待售物業撥充資本之款額	(1,120)	(1,094)
	8,645	8,443
並計入：		
租金收入	47,548	44,871
減：直接支出	(3,575)	(4,021)
	43,973	40,850
銀行利息收入	3,288	1,652
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)		
– 酒店物業(附註18)	–	380,288
– 其他	424	(823)
	424	379,465

## 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. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度確認為分派之股息：		
二零一三年中期股息每股4港仙(二零一二年：每股2港仙)	80,000	40,000
二零一二年末期股息每股10港仙(二零一二年：二零一一年 末期股息每股4港仙)	200,000	80,000
	<b>280,000</b>	<b>120,000</b>

董事建議分派截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股8港仙，合共160,000,000港元，須待股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。待股東及聯交所批准後，擬派末期股息將按以股代息方式支付，而股東可選擇收取現金代替全部或部分應得以股代息股份。

### 16. 每股盈利

截至二零一三年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利乃根據本年度綜合溢利647,456,000港元(二零一二年：605,092,000港元)及本年度2,000,000,000股(二零一二年：2,000,000,000股)已發行股份計算。

由於本公司尚未行使購股權之行使價較本公司股份於兩個年度之平均市價為高，故於計算該兩個年度之每股攤薄盈利時，並無假設該等購股權獲行使。

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. 董事及主要行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員

(a) 董事酬金

已付或應付本公司董事各自之酬金如下：

董事姓名	截至二零一三年三月三十一日止年度					總計 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情分派 之獎金 千港元 (附註a)	退休福利 計劃供款 千港元	股份 付款開支 千港元	
<b>執行董事</b>						
邱詠筠女士	-	1,910	758	15	294	2,977
賴偉強先生	-	1,100	367	15	206	1,688
<b>非執行董事</b>						
丹斯里拿督邱達昌	-	-	-	-	-	-
孔祥達先生	-	-	-	-	367	367
陳志興先生	-	-	-	-	459	459
莫貴標先生(於二零一二年 八月三十一日退任)	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
石禮謙先生	150	-	-	-	-	150
杜彼得先生	150	-	-	-	-	150
廖毅榮博士	150	-	-	-	-	150
ANGELINI, Giovanni先生	150	-	-	-	-	150
	600	3,010	1,125	30	1,326	6,091

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. 董事及主要行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員(續)

(a) 董事酬金(續)

董事姓名	截至二零一二年三月三十一日止年度					
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情分派 之獎金 千港元 (附註a)	退休福利 計劃供款 千港元	股份 付款開支 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>						
邱詠筠女士	-	854	233	12	472	1,571
賴偉強先生	-	830	268	12	330	1,440
朱志成先生(於二零一一年 十月十九日辭任)	-	1,021	-	28	-	1,049
<b>非執行董事</b>						
丹斯里拿督邱達昌	-	306	-	-	-	306
葉海華先生(於二零一一年 五月一日辭任)	-	130	-	-	-	130
孔祥達先生	-	-	-	-	590	590
陳志興先生	-	-	-	-	737	737
莫貴標先生(於二零一一年 十一月一日調任為 非執行董事)	76	1,168	322	7	737	2,310
<b>獨立非執行董事</b>						
石禮謙先生	150	-	-	-	-	150
杜彼得先生	150	-	-	-	-	150
廖毅榮博士	150	-	-	-	-	150
ANGELINI, Giovanni先生 (於二零一二年三月六日 獲委任)	11	-	-	-	-	11
	537	4,309	823	59	2,866	8,594

附註：

- (a) 酌情分派之獎金乃經參考本集團業績及董事個人表現後酌情釐定。
- (b) 根據本公司及遠東採納之購股權計劃，本公司若干執行董事及非執行董事獲授可認購本公司及遠東股份之購股權。購股權計劃詳情於附註39披露。
- (c) 邱詠筠女士亦為本公司行政總裁，而彼於上文披露之酬金包括彼作為行政總裁時提供服務之酬金。

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. 董事及主要行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員(續)

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬僱員中，一名(二零一二年：兩名)為董事，彼之酬金已於上文披露。其餘四名(二零一二年：三名)人士之酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	7,160	5,236
按表現分派之獎金	674	721
退休福利計劃供款	35	24
股份付款開支	235	378
	<b>8,104</b>	<b>6,359</b>

按表現分派之獎金乃參考若干附屬公司及本集團之收益釐定。

僱員酬金屬於以下範圍：

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

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

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. 物業、廠房及設備

	酒店物業		租賃樓宇 裝修、 傢俬、 裝置及設備	總計 千港元
	已落成 千港元	發展中 千港元	千港元	
<b>成本</b>				
於二零一一年四月一日	3,323,730	1,361,657	222,410	4,907,797
添置	–	696,324	75,582	771,906
於發展完成後轉撥	290,425	(308,569)	18,144	–
轉撥至待售物業 —待發展(見附註25)	(22,402)	–	–	(22,402)
出售	(142,905)	–	(13,182)	(156,087)
匯兌調整	(2,349)	12,876	(1,674)	8,853
於二零一二年三月三十一日	<b>3,446,499</b>	<b>1,762,288</b>	<b>301,280</b>	<b>5,510,067</b>
添置	–	933,718	95,918	1,029,636
於發展完成後轉撥	351,625	(411,169)	59,544	–
出售一間附屬公司(附註33)	(294,936)	–	(36,927)	(331,863)
出售	–	–	(14,218)	(14,218)
匯兌調整	(4,089)	(1,122)	(1,812)	(7,023)
於二零一三年三月三十一日	<b>3,499,099</b>	<b>2,283,715</b>	<b>403,785</b>	<b>6,186,599</b>
<b>折舊</b>				
於二零一一年四月一日	291,927	–	62,906	354,833
年度撥備	79,091	–	31,011	110,102
出售時抵銷	(18,304)	–	(9,816)	(28,120)
匯兌調整	(110)	–	(1,336)	(1,446)
於二零一二年三月三十一日	<b>352,604</b>	<b>–</b>	<b>82,765</b>	<b>435,369</b>
年度撥備	82,409	–	46,825	129,234
出售一間附屬公司時抵銷(附註33)	(7,477)	–	(5,144)	(12,621)
出售時抵銷	–	–	(14,064)	(14,064)
匯兌調整	(2,612)	–	(1,384)	(3,996)
於二零一三年三月三十一日	<b>424,924</b>	<b>–</b>	<b>108,998</b>	<b>533,922</b>
<b>賬面值</b>				
於二零一三年三月三十一日	<b>3,074,175</b>	<b>2,283,715</b>	<b>294,787</b>	<b>5,652,677</b>
於二零一二年三月三十一日	3,093,895	1,762,288	218,515	5,074,698

## 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. 物業、廠房及設備(續)

上述物業賬面值包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港之租賃土地及樓宇：		
長期租約	369,517	773,412
中期租約	2,420,526	2,005,113
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	1,234,431	994,653
在香港以外地區之租賃土地上之樓宇：		
長期租約	370,645	238,415
中期租約	962,771	844,590
	<b>5,357,890</b>	<b>4,856,183</b>

租賃土地按土地租期折舊。樓宇按餘下可使用年期25至50年或土地租賃餘下年期(以較短者為準)以直線法折舊。

其他物業、廠房及設備項目按10%至20%年率以直線法折舊。

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

本集團現正為位於馬來西亞若干已落成物業申領擁有權，其賬面值為312,344,000港元(二零一二年：317,411,000港元)。

賬面值為4,852,942,000港元(二零一二年：4,322,014,000港元)之物業用作相關集團實體銀行借貸之抵押。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團以代價515,000,000港元向一名獨立第三方出售位於香港名為「中環麗栢酒店」之酒店，並確認收益380,288,000港元。

## 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

### 19. 預付租賃款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初	605,962	592,361
添置	–	13,343
攤銷	(9,765)	(9,537)
匯兌調整	7,974	9,795
於年末	604,171	605,962
賬面值指香港以外地區之租賃土地：		
租期為99年之長期租約	313,042	310,132
租期為35年之中期租約	291,129	295,830
	604,171	605,962
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	589,330	591,333
流動資產	14,841	14,629
	604,171	605,962

租賃土地作為相關集團實體銀行借貸之抵押。

### 20. 投資物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於年初	405,900	390,915
公平值增加	–	1,818
匯兌調整	6,600	13,167
於年末	412,500	405,900

按公平值列賬之投資物業乃在中國根據中期租約持有，並作為相關集團實體銀行借貸之抵押。

於報告期間結算日，投資物業之公平值按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於該等日期所進行估值為基準釐定。有關物業乃透過參考相關市場可比較交易進行估值，及(倘適用)資本化自現有租約所產生租金收入淨額及各有關物業之潛在逆轉作出充份撥備。

## 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

### 21. 於一間聯營公司之權益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資成本，非上市	76,533	76,533

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聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	法律實體形式	本集團所持 註冊資本 百分比	成立及營運地點	主要業務
諸暨麗悅度假村有限公司 (「諸暨」)	中外合營企業	25%	中國	物業發展

本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
總資產	306,965	306,279
總負債	(833)	(147)
資產淨值	306,132	306,132
本集團佔聯營公司資產淨值	76,533	76,533

該聯營公司並無產生收益、溢利或虧損。該聯營公司於年內產生之成本直接與發展相關項目有關，並已於該聯營公司之財務報表撥充資本。

### 22. 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指持有作買賣投資，於海外市場上市的債務證券，其公平值為28,554,000港元(二零一二年：無)。

債務證券之公平值乃根據於相關證券交易所之市場所報買盤價釐定。

## 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

### 23. 銀行存款

已抵押存款之固定年利率介乎0.10厘至0.59厘(二零一二年：0.01厘至0.50厘)。

計入非流動資產之已抵押存款就取得須於五年後償還之銀行借貸作出抵押，而計入流動資產之已抵押存款則就取得須於一年內償還之銀行借貸作出抵押。

到期日為三個月以下之銀行存款及銀行結餘分別按市場浮動年利率介乎0厘至2.86厘(二零一二年：0厘至0.72厘)計息。

到期日為三個月以上之定期存款按固定年利率3.08厘(二零一二年：無)計息。

### 24. 共同控制業務

截至二零一二年三月三十一日止年度，一間附屬公司與一間關連公司訂立協議(誠如附註41(b)所述)，經訂約雙方協定共同發展本集團公平值為馬來西亞零吉(「馬幣」)65,000,000元(相當於165,000,000港元)之永久業權土地若干部分。該關連公司負責就土地發展提供技術、商業及財務管理，並於完成發展後為物業進行市場推廣，並負責所有與發展相關成本及開支。發展活動及竣工物業之銷售由該關連公司董事會指導，而本集團及該關連公司於合營期內平均分佔該董事會代表人數。本集團及該關連公司將按50：50基準分佔來自發展損益(相當於銷售所得收益減土地公平值、落成物業之發展成本及市場推廣開支)。

於二零一三年三月三十一日，在綜合財務報表就該共同控制業務確認賬面值馬幣8,000,000元(相當於22,138,000港元)(二零一二年：馬幣8,000,000元，相當於22,402,000港元)之資產，相當於先前分類為物業、廠房及設備之永久業權土地之成本，已計入流動資產項下發展中物業內。年內，共同控制業務之收入及開支甚微。

### 25. 待售／發展中待售物業

待售／發展中待售物業為數22,138,000港元(二零一二年：255,677,000港元)預期於報告期間結算日起計一年後落成及變現。

賬面值包括於過往年度轉撥自物業、廠房及設備以作共同發展之永久業權土地為數馬幣8,000,000元(相當於22,138,000港元)(二零一二年：馬幣8,000,000元，相當於22,402,000港元)，詳情見附註24。

## 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

### 26. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款	57,922	50,645
預付承包商墊款	2,930	7,525
預付款項及其他應收款項	44,772	47,391
出售一間附屬公司之所得款項結餘(附註33)	15,000	—
	<b>120,624</b>	<b>105,561</b>

以下為於報告期間結算日所呈列之應收貿易賬款根據發票日期(即各收益確認之概約日期)之賬齡分析。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至60日	52,577	46,736
61至90日	2,019	1,383
超過90日	3,326	2,526
	<b>57,922</b>	<b>50,645</b>

賬齡為60日以上之應收貿易賬款為逾期但無減值。

租金於出列繳款通知單時支付。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14至60日。

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

年內，就來自應收貿易賬款之呆賬撥備及變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初結餘	591	1,240
已確認減值虧損	82	26
撇銷無法收回之金額	—	(655)
年內收回之金額	(2)	(9)
匯兌調整	(7)	(11)
年終結餘	<b>664</b>	<b>591</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

### 27. 衍生金融工具

賬面值相當於本集團訂立之利率上限、利率掉期及貨幣掉期合約之公平值，目的為減低於報告期間結算日之尚未償還銀行借貸之利率波動風險及於二零一三年四月三日發行之人民幣850,000,000元債券之貨幣匯率波動風險。該等衍生工具並無根據對沖會計處理入賬。

衍生金融工具之主要條款載列如下：

#### 利率上限合約

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1,900,000,000港元
到期日：	二零一三年九月，本集團可選擇提早終止
應付利息：	按三個月香港銀行同業拆息支付利息，年利率最高為7.5厘及按三個月香港銀行同業拆息收取利息，及支付初次費用

#### 利率掉期合約

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(「新加坡元」)
到期日：	二零一三年十二月
應付利息：	按固定利率1.46厘支付利息及按三個月新加坡元掉期拆放利率收取利息

#### 貨幣掉期合約

(i)	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：	按固定年利率6厘收取人民幣利息，並按固定年利率4.97厘及美元金額80,606,158.31元，每半年一次支付美元利息
(ii)	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：	按固定年利率6厘收取人民幣利息，並按固定年利率4.95厘及美元金額56,397,035.13元，每半年一次支付美元利息

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. 應付賬款及應計費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貿易賬款	32,164	28,698
建築成本及應付保固金	94,569	91,651
預訂按金及預先收取墊款	33,461	31,751
其他應付款項及應計費用	84,422	79,620
	<b>244,616</b>	<b>231,720</b>

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至60日	22,599	21,517
61至90日	1,311	4,828
超過90日	8,254	2,353
	<b>32,164</b>	<b>28,698</b>

29. 有抵押銀行借貸

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款	3,881,455	3,646,443
減：首次認購費	(10,827)	(19,062)
	<b>3,870,628</b>	<b>3,627,381</b>
就報告目的之分析如下		
流動負債	3,287,936	858,877
非流動負債	582,692	2,768,504
	<b>3,870,628</b>	<b>3,627,381</b>
按貸款協議所載預定還款日期償還貸款如下：		
應要求或一年以內	2,459,716	659,199
一年以上但不超過兩年	398,473	2,144,271
兩年以上但不超過五年	884,297	619,481
五年以上	138,969	223,492
	<b>3,881,455</b>	<b>3,646,443</b>

銀行借貸之賬面值包括839,047,000港元(二零一二年：199,678,000港元)金額，乃根據還款時間表毋須於一年內償還，且由於對方有酌情權要求即時還款，故列作流動負債。

## 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

### 29. 有抵押銀行借貸(續)

銀行貸款之實際年利率介乎1.45厘至8.00厘(二零一二年：1.31厘至8.81厘)。銀行貸款按各貨幣計值及按當前市場利率計息，分析如下。

貨幣	利率	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	香港銀行同業拆息加1.5厘至香港銀行同業拆息加3厘(二零一二年：香港銀行同業拆息加0.85厘至香港銀行同業拆息加1.5厘)	2,518,330	2,425,649
人民幣	1年期中國人民銀行基準利率上浮110%至1至3年期中國人民銀行基準利率上浮125%(二零一二年：1年期中國人民銀行基準利率上浮110%至1至3年期中國人民銀行基準利率上浮125%)	482,749	574,828
英鎊	倫敦銀行同業拆息加2.8厘(二零一二年：無)	119,718	—
新加坡元	新加坡元掉期拆放利率(「掉期拆放利率」)加1.85厘(二零一二年：新加坡元掉期拆放利率加1.85厘)	459,665	326,533
馬幣	馬來西亞基本借貸利率加1.25厘至1.5厘(二零一二年：馬來西亞基本借貸利率加1.25厘至1.5厘)	300,993	319,433
		<b>3,881,455</b>	<b>3,646,443</b>

於二零一三年六月十七日，本集團訂立五年期貸款融資1,750,000,000港元。本公司兩間附屬公司之權益連同該等附屬公司於香港擁有之兩個酒店物業(賬面值合共737,033,000港元)已抵押作為此貸款之抵押品。

### 30. 遞延稅項資產／負債

本集團於年內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速稅項 折舊 千港元	酒店物業之 公平值調整 千港元	投資物業 重估 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零一一年四月一日	47,526	40,131	8,403	(11,498)	84,562
自損益扣除(入賬)	10,689	(1,245)	455	103	10,002
於二零一二年三月三十一日	58,215	38,886	8,858	(11,395)	94,564
出售一間附屬公司	(5,265)	—	—	5,265	—
自損益扣除(入賬)	8,947	(1,245)	—	(7,542)	160
於二零一三年三月三十一日	61,897	37,641	8,858	(13,672)	94,724

## 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. 遞延稅項資產／負債(續)

為呈列綜合財務狀況表，若干遞延稅項(資產)負債已被抵銷。以下為就財務報告目的之遞延稅項結餘分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
遞延稅項資產	(5,000)	-
遞延稅項負債	99,724	94,564
	<b>94,724</b>	<b>94,564</b>

於二零一三年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為509,590,000港元(二零一二年：633,848,000港元)，可用以抵銷日後溢利。於本年度出售一間附屬公司後，本集團於香港產生之未使用稅項虧損減少112,934,000港元。就該等稅項虧損82,861,000港元(二零一二年：69,061,000港元)確認之遞延稅項資產為13,672,000港元(二零一二年：11,395,000港元)。由於未來溢利來源難以預測，故並無就餘下未使用稅項虧損426,729,000港元(二零一二年：564,787,000港元)確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於二零一三年三月三十一日，本集團就物業、廠房及設備加速折舊之可扣減暫時性差異為278,511,000港元(二零一二年：261,740,000港元)。由於不大可能有應課稅溢利用作抵銷可動用之可扣減暫時性差異，故概無就有關可扣減暫時性差異確認遞延稅項資產。

### 31. 股本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定：		
5,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
2,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股	200,000	200,000

### 32. 收購一間附屬公司

於二零一一年十二月二十一日，本集團透過向母公司實體收購吉豐投資有限公司已發行股本100%權益，連同轉讓給予吉豐投資有限公司為數63,774,000港元之股東貸款，收購諸暨麗悅度假村有限公司(「諸暨」)25%股本權益，代價為76,045,000港元，乃按諸暨相關資產之公平值釐定。諸暨為中國多個物業之業主。

	千港元
所收購資產淨值	
於一間聯營公司之權益	75,983
銀行結餘及現金	62
	<b>76,045</b>
收購所產生現金流出淨額	
代價	76,045
所收購銀行結餘及現金	(62)
	<b>75,983</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

### 33. 出售一間附屬公司

於二零一二年九月二十八日，本集團以代價801,532,000港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」)之全部股本權益。香港特區酒店為香港帝盛酒店之擁有及營運者。

出售資產淨值如下：

	千港元
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)
<b>出售之資產淨值</b>	<b>321,348</b>
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
出售之資產淨值	(321,348)
<b>出售收益</b>	<b>458,358</b>
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：根據就是項交易訂立之補充協議，在總代價801,532,000港元當中，為數15,000,000港元之款項將於獲屋宇署批准香港帝盛酒店若干樓層之用途變更後償付。買方於二零一三年三月二十八日取得該項批文，惟為數15,000,000港元之款項於二零一三年三月三十一日仍未償付，並已計入附註26披露之「應收賬款、按金及預付款項」內。本集團其後於二零一三年四月三日收取該款項。

### 34. 資產抵押

於報告期間結算日之未償還銀行借貸賬面總值為3,881,455,000港元(二零一二年：3,646,443,000港元)，分別以賬面總值為6,222,754,000港元(二零一二年：5,589,546,000港元)的本集團物業(於物業、廠房及設備、投資物業、預付租賃款項及待售物業項下呈列)之固定抵押及140,029,000港元(二零一二年：340,917,000港元)之已抵押銀行存款，連同多間持有物業之附屬公司之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押。

此外，於報告期間結算日，若干附屬公司之股份已用作抵押，以取得授予本集團之若干銀行融資。

## 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. 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14,356,000港元之訴訟，而該承建商就有關索償向香港特區酒店提出25,841,000港元之反索償。香港特區酒店於本年度被出售，惟本集團承諾將盡一切努力結束該訴訟。審訊已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。董事經諮詢律師後認為有機會勝訴。因此，並無於綜合財務報表就潛在責任作出撥備。

### 36. 資本承擔

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收購、開發及翻新酒店物業以及收購其他物業、廠房及設備之資本開支：		
– 已訂約但未於財務報表中撥備	768,622	585,760
– 已批准但未訂約	27,673	319,593

### 37. 經營租約安排

#### 本集團作為出租人

於報告期間結算日，本集團已與租戶就下列未來最低租金訂約：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一年內	43,336	38,069
於第二至第五年(首尾兩年包括在內)	108,379	107,261
於五年後	54,182	91,496
	205,897	236,826

租約經議定為固定租金，租期介乎一年至二十年。

#### 本集團作為承租人

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承擔之未來最低租金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一年內	4,523	2,852
於第二至第五年(首尾兩年包括在內)	4,216	2,906
	8,739	5,758

租約為經議定為固定租金，租期介乎一年至三年。

以上包括就與母公司實體訂立之不可撤銷經營租約之未來最低租金6,054,000港元(二零一二年：無)。

## 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. 退休福利計劃

根據強制性公積金管理局之規則及規例，本集團為所有香港合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並存放於由信託人管理之基金。供款按參與僱員於本集團之相關收入特定百分比計算，並根據強積金計劃之規則於到期應付時在損益中扣除。當僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中國有關法律及規例，中國附屬公司須向國家管理退休福利計劃就僱員薪金之特定百分比作出供款。本集團就此退休福利計劃之唯一責任為作出規定供款。

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

本集團向新加坡中央公積金作出界定供款，據此，本集團須就新加坡僱員之薪金作出特定百分比供款，而本集團於計劃項下之責任與界定供款退休福利計劃所產生者相同。

本集團為其所有英國僱員設立界定供款計劃。本集團根據英國僱員薪金之特定百分比向界定供款計劃作出供款。計劃資產存置於獨立管理基金，並與本集團之資產分開持有。界定供款計劃之退休金成本指會計期間該計劃應計供款。

年內，於損益扣除之退休福利開支總額達18,384,000港元(二零一二年：14,452,000港元)。

### 39. 購股權計劃

#### (a) 本公司之購股權計劃

本公司根據二零一零年九月十日通過之一項決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在鼓勵及獎賞本公司及其任何附屬公司及母公司實體之董事及僱員，以及本公司董事會全權酌情認為曾經或將會對本公司及其任何附屬公司作出貢獻之本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人及服務供應商。根據購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司股份。

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

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

於二零一三年三月三十一日，根據購股權計劃尚有18,563,628份(二零一二年：22,654,536份)購股權未行使，倘獲悉數行使，相當於本公司經擴大股本0.92%(二零一二年：1.12%)。於報告期間結算日，有7,425,438份(二零一二年：4,530,899份)購股權可供行使。

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. 購股權計劃(續)

(a) 本公司之購股權計劃(續)

於二零一零年十月十一日按行使價每股2.20港元授出之購股權詳情如下：

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

截至二零一三年三月三十一日止年度並無授出購股權，而於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年度內概無已授出之購股權獲行使。購股權之變動如下：

承授人	購股權 類別	於截至 二零一二年		於截至 二零一三年		
		於二零一一年 四月一日	三月三十一日 止年度失效	於二零一二年 三月三十一日	三月三十一日 止年度失效	於二零一三年 三月三十一日
<b>董事</b>						
邱詠筠女士	第一批	454,545	-	454,545	-	454,545
	第二批	454,545	-	454,545	-	454,545
	第三批	454,545	-	454,545	-	454,545
	第四批	454,545	-	454,545	-	454,545
	第五批	454,547	-	454,547	-	454,547
		2,272,727	-	2,272,727	-	2,272,727
賴偉強先生	第一批	318,181	-	318,181	-	318,181
	第二批	318,181	-	318,181	-	318,181
	第三批	318,181	-	318,181	-	318,181
	第四批	318,181	-	318,181	-	318,181
	第五批	318,185	-	318,185	-	318,185
		1,590,909	-	1,590,909	-	1,590,909
孔祥達先生	第一批	567,272	-	567,272	-	567,272
	第二批	567,272	-	567,272	-	567,272
	第三批	567,272	-	567,272	-	567,272
	第四批	567,272	-	567,272	-	567,272
	第五批	567,275	-	567,275	-	567,275
		2,836,363	-	2,836,363	-	2,836,363
陳志興先生	第一批	709,090	-	709,090	-	709,090
	第二批	709,090	-	709,090	-	709,090
	第三批	709,090	-	709,090	-	709,090
	第四批	709,090	-	709,090	-	709,090
	第五批	709,094	-	709,094	-	709,094
		3,545,454	-	3,545,454	-	3,545,454

## 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. 購股權計劃(續)

#### (a) 本公司之購股權計劃(續)

承授人	購股權類別	於截至二零一二年		於截至二零一三年		於二零一三年三月三十一日
		於二零一一年四月一日	三月三十一日止年度失效	於二零一二年三月三十一日	三月三十一日止年度失效	
莫貴標先生 <sup>(i)</sup>	第一批	709,090	–	709,090	(709,090)	–
	第二批	709,090	–	709,090	(709,090)	–
	第三批	709,090	–	709,090	(709,090)	–
	第四批	709,090	–	709,090	(709,090)	–
	第五批	709,094	–	709,094	(709,094)	–
		3,545,454	–	3,545,454	(3,545,454)	–
朱志成先生 <sup>(ii)</sup>	第一批	1,056,818	(1,056,818)	–	–	–
	第二批	1,056,818	(1,056,818)	–	–	–
	第三批	1,409,091	(1,409,091)	–	–	–
		3,522,727	(3,522,727)	–	–	–
其他僱員 總計	第一批	2,829,539	(1,056,818)	1,772,721	(109,090)	<b>1,663,631</b>
	第二批	2,829,539	(1,056,818)	1,772,721	(109,090)	<b>1,663,631</b>
	第三批	3,181,812	(1,409,091)	1,772,721	(109,090)	<b>1,663,631</b>
	第四批	1,772,721	–	1,772,721	(109,090)	<b>1,663,631</b>
	第五批	1,772,745	–	1,772,745	(109,094)	<b>1,663,651</b>
		12,386,356	(3,522,727)	8,863,629	(545,454)	<b>8,318,175</b>
		29,699,990	(7,045,454)	22,654,536	(4,090,908)	<b>18,563,628</b>

附註：

- (i) 莫貴標先生於本公司在二零一二年八月三十一日舉行之股東週年大會結束時退任，其後不再為本公司董事。
- (ii) 朱志成先生於二零一一年十月十九日辭任本公司董事。

使用二項式模式釐定之購股權於授出日期之公平值約為18,001,000港元。於本年度，本集團就所授出購股權確認總開支約2,591,000港元(二零一二年：4,898,000港元)。

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

## 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. 購股權計劃(續)

#### (b) 遠東購股權計劃

遠東於二零一二年八月三十一日採納一項購股權計劃，取代其於二零零二年八月二十八日採納之購股權計劃，後者已於二零一二年八月二十八日屆滿。遠東購股權計劃(「遠東購股權計劃」)獲遠東批准，旨在鼓勵及獎賞遠東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)，以及將會或曾經對遠東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，遠東董事會可向合資格僱員(包括遠東及其附屬公司之董事)授出購股權以認購遠東股份。

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

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

於二零零四年十月二十一日、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2.075港元、每股1.500港元及每股2.550港元授出之購股權詳情如下：

#### 於二零零四年十月二十一日授出之購股權

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

#### 於二零零九年五月八日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第一批	08.05.2009至15.09.2009	16.09.2009至15.09.2019	1.500
第二批	08.05.2009至15.09.2010	16.09.2010至15.09.2019	1.500
第三批	08.05.2009至15.09.2011	16.09.2011至15.09.2019	1.500
第四批	08.05.2009至15.09.2012	16.09.2012至15.09.2019	1.500

#### 於二零一三年三月二十七日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港元
第一批	27.3.2013至28.2.2014	1.3.2014至28.2.2020	2.550
第二批	27.3.2013至28.2.2015	1.3.2015至28.2.2020	2.550
第三批	27.3.2013至29.2.2016	1.3.2016至28.2.2020	2.550
第四批	27.3.2013至28.2.2017	1.3.2017至28.2.2020	2.550

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. 購股權計劃(續)

(b) 遠東購股權計劃(續)

於兩個年度內，遠東計劃項下購股權變動如下：

承授人	授出日期	購股權類別	於截至 二零一二年		於截至 二零一三年		於截至 二零一三年	
			於 二零一一年 四月一日	於 三月三十一日 止年度失效	於 二零一二年 三月三十一日	於 三月三十一日 止年度授出	於 二零一三年 三月三十一日	於 二零一三年 三月三十一日
賴偉強先生	21.10.2004	第三批	300,000	-	300,000	-	-	300,000
		第四批	475,000	-	475,000	-	-	475,000
		第五批	525,000	-	525,000	-	-	525,000
			1,300,000	-	1,300,000	-	-	1,300,000
孔祥達先生	8.5.2009	第一批	1,850,000	-	1,850,000	-	-	1,850,000
		第二批	1,850,000	-	1,850,000	-	-	1,850,000
		第三批	1,850,000	-	1,850,000	-	-	1,850,000
		第四批	1,850,000	-	1,850,000	-	-	1,850,000
	27.3.2013	第一批	-	-	-	750,000	-	750,000
		第二批	-	-	-	1,000,000	-	1,000,000
		第三批	-	-	-	1,250,000	-	1,250,000
		第四批	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000
			7,400,000	-	7,400,000	5,000,000	-	12,400,000
	陳志興先生	21.10.2004	第三批	500,000	-	500,000	-	-
第四批			1,800,000	-	1,800,000	-	-	1,800,000
第五批			2,000,000	-	2,000,000	-	-	2,000,000
27.3.2013		第一批	-	-	-	525,000	-	525,000
		第二批	-	-	-	700,000	-	700,000
		第三批	-	-	-	875,000	-	875,000
		第四批	-	-	-	1,400,000	-	1,400,000
			4,300,000	-	4,300,000	3,500,000	-	7,800,000
莫貴標先生	21.10.2004	第三批	1,200,000	-	1,200,000	-	(1,200,000)	-
		第四批	1,800,000	-	1,800,000	-	(1,800,000)	-
		第五批	2,000,000	-	2,000,000	-	(2,000,000)	-
		5,000,000	-	5,000,000	-	(5,000,000)	-	
其他僱員	21.10.2004	第三批	200,000	-	200,000	-	-	200,000
		第四批	400,000	-	400,000	-	-	400,000
總計			600,000	-	600,000	-	-	600,000
			18,600,000	-	18,600,000	8,500,000	(5,000,000)	22,100,000
加權平均行使價			1.846	-	1.846	2.55	2.075	2.065
於年終可行使購股權數目					16,750,000			13,600,000

## 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

### 39. 購股權計劃(續)

#### (b) 遠東購股權計劃(續)

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

### 40. 報告期後事項

除附註29所披露於二零一三年六月十七日訂立之貸款融資外，報告期後事項如下：

於二零一三年四月三日，本公司按發行價本金額100%向獨立第三方發行本金總額人民幣850,000,000元(相當於1,062,500,000港元)之債券，到期日為二零一八年四月三日。該等債券按年利率6厘計息，每半年派息一次。

### 41. 關連人士交易

- (a) 本集團自母公司實體租用物業。年內，租金開支為1,252,400港元(二零一二年：無)。
- (b) 誠如附註24所披露，於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，共同於本集團擁有之土地上發展物業。該關連公司為由本公司若干董事控制之公司，其中一名董事亦透過其於遠東之股本權益及董事職務對本集團擁有重大影響力。
- (c) 誠如附註32所載，於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團自母公司實體收購一間公司的全部股本權益。
- (d) 年內已付及應付屬董事及五名最高薪人士之主要管理層成員之酬金於附註17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

### 42. 主要附屬公司資料

於報告期間結算日，本公司之主要全資附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足普通股本／ 註冊資本*	主要業務
<i>直接持有附屬公司：</i>			
捷彩有限公司	香港(「香港」)	2股每股面值1港元之股份	酒店經營
Complete Delight Limited	英屬處女群島(「英屬 處女群島」)／香港	1股面值1美元之股份	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000股每股面值1港元之股份	酒店經營
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000股每股面值馬幣1元 之股份	酒店經營
Double Advance Group Limited	英屬處女群島／香港	1股面值1美元之股份	酒店經營
駿宏有限公司	香港	10,000股每股面值1港元之股份	酒店經營
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1股面值1港元之股份	貸款融資
Dorsett Hospitality International (Singapore) Pte. Limited (前稱 Kosmopolito Hotels International (Singapore) Pte. Limited)	新加坡	1股面值1新加坡元之股份	酒店管理及顧問服務
Dorsett Hospitality International Services Limited (前稱 Kosmopolito Hotels International Services Limited)	香港	2股每股面值1港元之股份	酒店管理
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股面值1新加坡元之股份	投資控股以及發展 住宅物業及酒店
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000股每股面值1港元之股份	酒店經營
<i>間接持有附屬公司：</i>			
錦秋(上海)置業發展有限公司*	中國	36,000,000美元*	酒店管理服務
Elite Region Limited	英屬處女群島／英國	1股面值1美元之股份	酒店發展
嘉誼管理有限公司	香港	2股每股面值1港元之股份	酒店管理服務

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

42. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及繳足普通股本／ 註冊資本*	主要業務
<i>間接持有附屬公司：(續)</i>			
遠勤發展有限公司	香港	2股每股面值1港元之股份	酒店經營
Marvel Green Limited	英屬處女群島／英國	1股面值1美元之股份	酒店發展
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000股每股面值馬幣1元 之股份	酒店經營
晉捷投資有限公司	香港	1股面值1港元之股份	酒店發展
柏倡有限公司	香港	1股面值1港元之股份	酒店發展
富多國際投資有限公司	香港	1股面值1港元之股份	經營酒吧
Ruby Way Limited	香港	2股每股面值1港元之股份	酒店經營
Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd.	馬來西亞	245,000,000股每股面值馬幣1元 之股份	酒店經營
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股每股面值馬幣1元之股份	酒店經營
Tang Suites Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股面值1新加坡元 之股份	發展住宅物業
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股每股面值馬幣1元之股份	酒店經營
武漢遠東帝豪酒店管理有限公司 <sup>#</sup>	中國	29,800,000美元*	酒店經營
武漢港澳中心物業管理有限公司 <sup>##</sup>	中國	人民幣500,000元*	物業管理服務
遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司 <sup>#</sup>	中國	58,000,000美元*	酒店發展
成都帝盛酒店有限公司 <sup>#</sup>	中國	人民幣100,000元*	酒店經營
上海帝盛酒店有限公司 (前稱麗悅酒店管理(上海) 有限公司) <sup>#</sup>	中國	人民幣2,000,000元*	酒店經營
<sup>#</sup>	外商獨資企業		
<sup>##</sup>	全內資企業		

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

## 主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>香港</b>			
1. 灣仔皇后大道東387-397號 香港麗都酒店 <sup>(1)</sup>	內地段1578餘段	100%	1,093
2. 大角咀晏架街48號 香港西九龍絲麗酒店	九龍內地段6374	100%	357
3. 灣仔皇后大道東375-377號 香港麗悅酒店	內地段1578 s.Ass1	100%	380
4. 中環九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	內地段8852餘段	100%	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	100%	632
6. 油麻地上海街268號 香港海景絲麗酒店	九龍內地段7429、 9701、9705、9727、 9769及9944	100%	502
7. 大角咀大角咀道88號 旺角麗悅酒店 <sup>(2)</sup>	九龍內地段8050餘段	100%	514
8. 觀塘鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店	觀塘內地段162	100%	929
9. 葵涌青山公路659號 香港荃灣帝盛酒店	葵涌市地段193號	100%	2,323
10. 葵涌和宜合道119號 香港荃灣絲麗酒店	葵涌市地段167號	100%	1,312

附註：

- (1) 將改名為香港灣仔帝盛酒店。  
(2) 將改名為香港旺角帝盛酒店。

主要物業一覽表(續)

概約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
15,895	H	已完成	現存
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
21,467	H	發展中	二零一三年
12,688	H	發展中	二零一五年

## 主要物業一覽表(續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔 權益	地盤面積 (平方米)
<b>中國</b>			
1. 四川省 成都市青羊區 西玉龍街168號 成都帝盛君豪酒店	不適用	100%	5,866
2. 湖北省 武漢市漢口 江漢路118號港澳中心 武漢帝盛酒店	不適用	100%	5,339
3. 上海市 浦東新區花木路800號 上海帝盛酒店	不適用	100%	3,990
4. 廣東省 中山市西區 中山一路107號 中山帝盛酒店	不適用	100%	11,170
5. 浙江省 諸暨市五泄鎮 諸暨帝盛君豪酒店	不適用	25%	60,736
<b>海外</b>			
1. 馬來西亞 吉隆坡 55100 172, Jalan Imbi Dorsett Regency Kuala Lumpur <sup>(3)</sup>	地段 1300 Seksyen 0067 按業權持有 No. GRN 49963 Town and District of Kuala Lumpur Wilayah Persekutuan KL	100%	1,270
2. 馬來西亞 Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Dorsett Grand Subang	地段 4244 及 4245 按業權持有 GRN 38842 及 38843 Mukim of Damansara District of Petaling Selangor	100%	37,782
3. 馬來西亞 462, Jalan Merdeka, 87029 Federal Territory of Labuan Dorsett Grand Labuan	Lot TL No. 207531888, Town of Labuan, Federal Territory of Labuan	100%	6,071

附註：

(3) 將改名為Dorsett Kuala Lumpur。

主要物業一覽表(續)

概約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
67,617	H	已完成	現存
67,307	H	已完成	現存
18,149	H	已完成	現存
42,635	H	發展中	二零一五年
36,905	H	發展中	二零一四年
27,753	H	已完成	現存
43,264	H&R	已完成	現存
21,565	H	已完成	現存

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)
4. 吉隆坡 No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Silka Maytower Hotel & Serviced Residences	地段301 Section 40 按業權持有 GRN 54118 吉隆坡市及區 Wilayah Persekutuan	100%	2,162
5. State of Johor Lot 101375 Jalan Masai Lama Mukim Plentong Johor Bahru Silka Johor Bahru	地段66270 按業權持有 No. GRN 358714 Mukim of Plentong District of Johor Bahru	100%	4,370
6. 新加坡 新橋路333號 Dorsett Singapore	地段777W及782P Town Subdivision (TS)	100%	4,650
7. 倫敦 58 Shepherd's Bush Green Dorsett Shepherds Bush, London	不適用	100%	3,100
8. 倫敦 9 Aldgate High Street Dorsett City, London	不適用	100%	1,127

## 主要物業一覽表(續)

概約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
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
14,651	H	發展中	二零一四年
9,720	H	發展中	二零一五年

H-酒店  
R-住宅



## 詞彙

「股東週年大會」	指	本公司將於二零一三年八月二十九日上午十時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳召開及舉行之應屆股東週年大會
「組織章程細則」	指	經本公司不時修訂之組織章程細則
「審核委員會」	指	本公司之審核委員會
「董事會」	指	董事會
「企管守則」	指	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》
「公司法」	指	開曼群島公司法例第22章(一九六一年第三冊法例，經綜合及修訂)
「本公司」或「帝盛」	指	帝盛酒店集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「企業管治委員會」	指	本公司之企業管治委員會
「董事」	指	本公司董事
「執行委員會」	指	本公司之執行委員會
「執行董事」	指	本公司之執行董事
「遠東」	指	Far East Consortium International Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市，為本公司間接控股股東及主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)
「遠東集團」或「母公司實體」	指	遠東及其附屬公司(本集團除外)
「財政年度」	指	財政年度
「本集團」或「帝盛集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	本公司之獨立非執行董事
「首次公開發售」	指	根據售股章程所述條款及條件進行之股份首次公開發售

## 詞彙(續)

「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	二零一零年十月十一日，即股份首次於聯交所主板開始買賣之日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會
「非執行董事」	指	本公司之非執行董事
「許可綜合發展」	指	(i)於馬來西亞Plaza Damas 3及Cheras Sentral發展之任何酒店，現由丹斯里拿督邱達昌之其中一名聯繫人士(定義見上市規則)Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.發展；及(ii)包括住宅及商業發展之綜合發展項目，並無加入酒店發展作為其發展計劃一部分
「中國」	指	中華人民共和國，就本年報而言及除另有註明者外，本年報有關中國之提述不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區
「過往年度」或 「二零一二年財政年度」	指	本公司之財政年度，由二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日
「售股章程」	指	由本公司所刊發日期為二零一零年九月二十八日之售股章程
「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會
「受限制活動」	指	酒店投資、營運、管理及發展(任何許可綜合發展除外)
「平均每間客房收入」	指	平均每間客房收入，酒店於特定期間之客房收入(包括相關服務收費)除以有關酒店於同一期間之總可出租客房晚數
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「本年度」或 「二零一三年財政年度」	指	本公司之財政年度，由二零一二年四月一日至二零一三年三月三十一日
「%」	指	百分比



