



# 遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

Stock Code 股份代號：035



Annual Report 年報 2010





踏入二零一零／一一年財政年度，將較去年更為樂觀。本集團相信，過去建立之基礎將足以支持本集團未來的持續增長。我們繼續秉持為股東爭取長遠回報之目標，且深信本集團已具備恰當之策略向此目標邁進。

## 註冊地點

開曼群島

## 執行董事

邱德根，太平紳士(主席)

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

(副主席兼行政總裁)

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS，B. ENG. (CIVIL)

## 非執行董事

邱裘錦蘭，太平紳士

邱達強

## 獨立非執行董事

江劍吟

陳國偉

王敏剛，太平紳士

## 董事總經理

孔祥達，B. ENG, ACA

## 首席營運總裁

陳志興

## 合資格會計師、首席財務總監及公司秘書

莫貴標，B.A., M.B.A., A.I.C.P.A., C.P.A.

## 授權代表

邱德根

邱達昌

## 法律顧問

香港

胡關李羅律師行

## 澳洲

Freehills

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

## 主要來往銀行

### 香港

國泰世華銀行

創興銀行有限公司

中信銀行國際有限公司

大新銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

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

### 澳洲

Australia and New Zealand Banking Group Limited

Bank of Western Australia

Commonwealth Bank of Australia Limited

### 中國

中國農業銀行股份有限公司

中國建設銀行

星展銀行(中國)有限公司

滙豐銀行(中國)有限公司

## 註冊辦事處

P.O. Box 1043, Ground Floor,

Caledonian House, Mary Street,

George Town,

Grand Cayman, Cayman Islands,

British West Indies

## 主要辦事處

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

## 股份登記處

卓佳標準有限公司

香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

## 上市資料

普通股(編號: 035)

2014年到期之零息可換股債券(編號: 4317)

香港聯合交易所有限公司

## 網址

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

## 目錄

主席報告書	5
副主席兼行政總裁報告書	7
董事及高級管理層簡介	9
五年財務概要	13
業務概覽及財務回顧	15
董事會報告書	29
企業管治報告書	37
獨立核數師報告書	43
綜合收益表	45
綜合全面收益表	46
綜合財務狀況表	47
綜合權益變動報表	49
綜合現金流量表	51
綜合財務報表附註	53
集團所擁有之主要物業一覽表	138

# 中國上海 上海麗悅酒店



# 主席報告書



本公司於一九七二年在香港聯合交易所上市。對過去不論成功與否，我們應加以檢討，對於未來，我們必須作長遠計劃，才能令公司繼續進步。在過去數十年，公司的發展與時並進，業務已遍佈中國、香港、馬來西亞、新加坡及澳洲等地。

二零零九年，全球經濟仍在金融危機的餘波中，而上半年的經濟環境亦很嚴峻。面對全球經濟挑戰，我們展現中國人的強韌特色，安然渡過環球金融風暴，在此市場復甦的時機，擴大核心業務的版圖，逆流而上，進一步鞏固本公司的實力。

二零零九年亦是我國的重要的一年，建國六十週年。六十年是一個甲子，一個甲子的國慶大典，為中華民族有史以來最巨大的光榮。我非常高興看到本世紀的中國終於富強起來，擠身於世界強

國之中，在全球經濟發展中已達到今天舉足輕重的角色。作為中國人的一份子，這是我們值得自豪的。

長江後浪推前浪，本人十分感謝公司上下員工的努力不懈，各酒店今年內相繼再奪得多項的殊榮，包括蘭桂坊酒店@九如坊榮獲世界旅遊大獎2009之「亞洲最佳精品酒店」及被提名世界旅遊大獎2009之「世界最佳精品酒店」；麗都酒店獲選為2009香港東亞運動會運動員的指定酒店及獲〈香港及澳門米芝蓮指南2009及2010〉推薦為全港最舒適酒店之一，成績令人鼓舞。

曙光初現，生機處處。二零一零年將是令人振奮的一年，為期六個月的上海世博會已開幕，旅遊及酒店業最能受惠，為集團帶來新的機遇。上海麗悅酒店已於二零一零初開幕，座落於浦東區市

中心，為集團在上海的業務邁向新的里程。遠東發展與中國內地並肩發展，我深信本公司能於未來再創高峰。

最後，本人在此對過去一年為公司作出很大貢獻的副主席兼行政總裁邱達昌先生表示讚賞，並謹向本公司各位股東、董事及全體員工致以衷心感謝。未來一年，面對各種挑戰，本公司繼續以各位的支持作後盾，推動遠展再創佳績。

邱德根  
主席

香港  
九龍麗悅酒店



副主席兼行政總裁報告書



中國上海  
錦秋加州花園



澳洲墨爾本  
Upper West Side

本人欣然呈報遠東發展有限公司截至二零一零年三月三十一日止財政年度之年度業績。

於二零零九年／二零一零年，本集團雖然經歷了上半年之疲弱經濟環境，但喜見下半年營商環境逐漸復甦。

儘管上半年的經濟環境疲弱及面對H1N1新型流感等挑戰，以致本集團之業績有所受到影響，但繼完成澳洲Northbank項目、出售上海錦秋加州花園的住宅單位，加上酒店業務在下半年迅速復甦及停車場業務為集團帶來的貢獻，年內盈利仍創下新高。

為把握在亞洲不同地區的機遇，

本集團繼續推行多項的策略計劃，以鞏固其核心業務。

本集團為物業發展部制定長遠策略目標，透過增加更多項目，減輕因本集團物業項目落成時間不同而所產生盈利不均之影響。考慮到中國不同城市的不同物業周期，集團將透過購入更多地點擴展其業務。

去年，本集團展開上海錦秋加州花園中層住宅新一期約280個單位之建築工程，另確定未來興建798個住宅單位之計劃。於澳洲方面，本集團已落實墨爾本中部Upper West Side項目第一期之計劃，預期推出約700個住宅單位

預售，而緊隨第一期後，將進一步推售600至700個住宅單位。本集團亦落實在廣州花地家園項目興建約630個住宅之計劃，預期將於本年度動工。當中包括在香港之發展項目，本集團現時有超過3,000個在建或將於未來兩年內動工之住宅單位。

土地收購方面，本集團不斷會檢討新機遇，並擬繼續於中國內地進行策略性的擴展。

就酒店部而言，本集團繼續致力擴展業務據點。我們於新加坡收購一個新項目，將發展為一個共有285個客房之酒店之綜合發展項目。本集團已成立新團隊，專

## 副主席兼行政總裁報告書

注第三方酒店管理業務。集團在上海的地標酒店已於二零一零年二月開幕。另外，位於九龍之新酒店已取得入伙紙。本集團預期兩年半內為酒店組合增加2,752間客房，令酒店客房總數增至6,356間。品牌方面，我們將重新打造酒店的新品牌形象，以擴展第三方管理業務。我們近期已就管理供應400個客房之酒店與第三方擁有人簽定意向書，並預期此業務將迅速增長。

本集團之酒店組合乃按成本減折舊而非市值於資產負債表入賬。於二零一零年三月三十一日，按獨立估值師之估值計算，集團酒店組合之重估盈餘較其於資產負債表所示之賬面值高達約港幣50億元<sup>(1)</sup>。為反映本集團酒店組合之大額重估盈餘，本集團已委任多家投資銀行協助評估不同方案。我們正慎重考慮分拆酒店部之建議計劃。有關建議分拆的時間將視乎市況而定。

本集團已完成就於二零零九年五月七日宣佈停車場收購項目。現時管理逾250個停車場，約46,000個車位，而擁有之停車場則增至20個，超過5,600個車位。我們將繼續作出選擇性收購，並預期此部門將可帶來穩定增長之現金收入來源。

本集團現於香港、中國內地及新加坡擁有核心投資物業組合將繼續為集團帶來穩定租金之收入。去年，我們出售數項小型資產以改善管理效益。同時，我們亦現正評估於上海錦秋加州花園興建地區性購物商場之商機，此舉將可為中期帶來盈利收入。

就財務管理而言，本集團於去年贖回／購回港幣130,000,000元之可換股債券，並於二零一零年三月完成港幣800,000,000元之可換股債券發行活動。籌集所得款項淨額將為本集團提供額外資金，以進一步擴展本集團的項目管道，將為未來數年的增長建立了穩固的基礎。

踏入二零一零／一一年財政年度，將較去年更為樂觀。我們相信，過去建立之基礎將足以支持本集團未來的持續增長。我們現正評估進軍與現有業務相輔相成之服務式住宅的行業。我們繼續秉持為股東爭取長遠回報之目標，且深信本集團已具備恰當之策略向此目標邁進。

本人在此衷心感激本集團各員工、管理層及董事於過去一年的努力和貢獻。

**邱達昌**

副主席兼行政總裁

註(1) 包括正在申請業權證明書的中山商業區帝盛酒店，於二零一零年三月三十一日之市值約人民幣220,000,000元

## 董事及高級管理層簡介



邱德根先生  
主席

### 邱德根先生，太平紳士 (主席)

邱先生，八十五歲，遠東集團創辦人，自一九七二年起擔任本公司主席。彼亦為遠東控股國際有限公司(股份代號：36)及遠東酒店實業有限公司(股份代號：37)董事會主席。邱先生具有逾五十年物業投資及發展、娛樂及旅遊相關業務運作、酒店控股及管理、金融及銀行業務經驗。邱先生為中國第六屆至第九屆全國政協委員，仁濟醫院創辦人，自一九六八年為公益金贊助人，並為新界總商會創辦人及永久榮譽主席，彼於一九六六年創辦裘錦秋中學，迄今仍為該書院之主席。邱先生為邱裘錦蘭女士(太平紳士)之丈夫，邱先生為丹斯里拿督邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之父親。



**丹斯里拿督邱達昌先生**  
副主席兼行政總裁

**丹斯里拿督邱達昌，B.Sc.**  
(副主席兼行政總裁)

丹斯里拿督邱達昌，五十六歲，持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。丹斯里拿督邱達昌為知名商人，擁有逾三十年房地產經驗，並於酒店發展方面具備豐富的行政經驗。他於中國內地、香港、日本、馬來西亞、新加坡及澳洲等地發展事業，透過增長及收購為其成功之道。彼自一九七八年起擔任遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事總經理，並分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為本公司之副主席兼行政總裁。

丹斯里拿督熱心公益，公職良多，包括現任「香港明天更好基金信託人委員會」委員

及「駐港部隊軍民同樂會」前主席。彼亦為「羣力資源中心」、「香港總商會」、「工商專業政改動力」及「香港地產建設商會」成員。在馬來西亞，彼於一九九七年及二零零五年分別獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜及更高的「丹斯里拿督」榮譽名銜。彼為邱德根先生(太平紳士)及邱裘錦蘭女士(太平紳士)之第二子，邱達成先生及邱達強先生之兄。

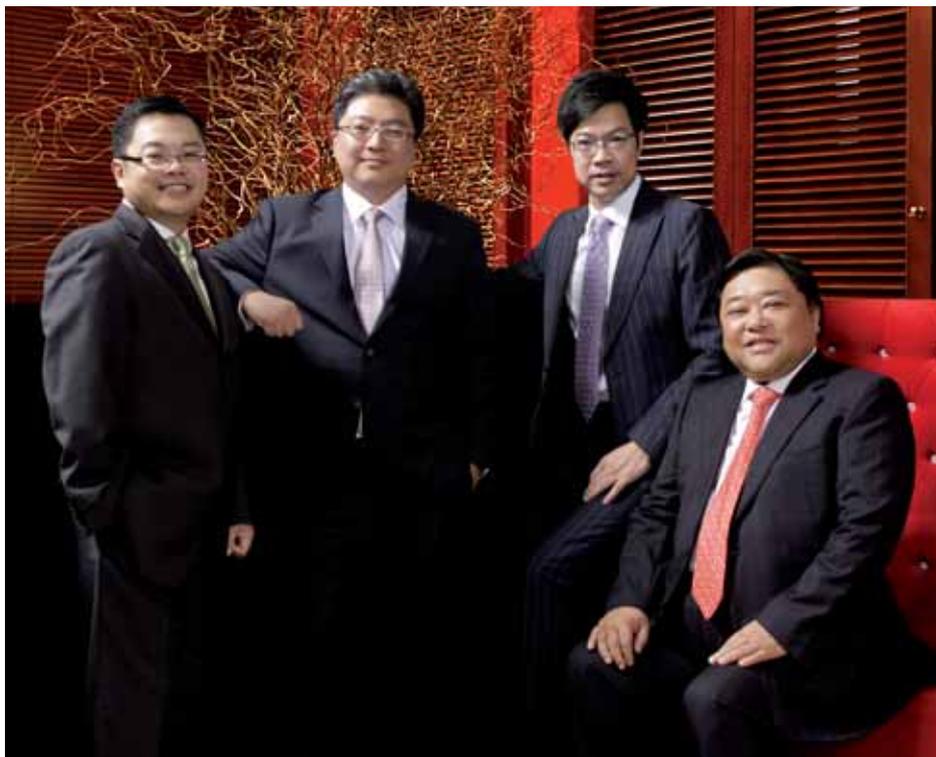
**邱達成先生，B.A.**  
(執行董事)

邱先生，五十一歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之執行董事。邱先生積極參與於中華人民共和國(「中國」)、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生為遠東控

股國際有限公司(股份代號：36)之執行董事及遠東酒店實業有限公司(股份代號：37)之非執行董事。他亦為於倫敦證券交易所上市公司Fortune Oil PLC之非執行董事。邱先生乃邱德根先生(太平紳士)及邱裘錦蘭女士(太平紳士)之子，丹斯里拿督邱達昌之弟及邱達強先生之兄。

**Craig Grenfell WILLIAMS**  
先生，B.ENG. (CIVIL)  
(執行董事)

Williams先生，五十八歲，於二零零零年獲委任為本公司之執行董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務。現居於澳洲墨爾本，彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本集團之澳洲公司之前，彼曾在澳洲最大規模之物業發展集團The



(由右至左)

**丹斯里拿督邱達昌先生**  
副主席兼行政總裁

**陳志興先生**  
首席營運總裁

**孔祥達先生**  
董事總經理

**莫貴標先生**  
首席財務總監兼  
公司秘書

Lend Lease Group 擔任集團內所有發展公司之董事。Williams 先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，為 St. Kilda Road Campaign Inc. 上一屆總裁。

**邱裘錦蘭女士，太平紳士  
(非執行董事)**

邱女士，七十歲，於一九七二年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事。她現分別為本公司及遠東酒店實業有限公司(股份代號：37)之非執行董事。邱女士自一九七五年擔任香港女童軍總會之名譽副會長。她一直活躍於社交圈子，更曾於一九七七／七八年擔任仁濟醫院主席。邱女士乃新界婦孺福利會之創辦人及榮譽主席，也是裘錦秋中學委員會成員及校監，及九龍

婦女福利會會長。邱女士自一九八二年成為上海市政治協商會議常務委員會委員。自一九九七年擔任香港各界婦女會聯合協進會之名譽副會長。邱女士乃邱德根先生(太平紳士)之夫人，丹斯里拿督邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之母。

**邱達強先生  
(非執行董事)**

邱先生，四十九歲，於一九八四年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事。彼亦為遠東控股國際有限公司(股份代號：36)之非執行董事。他亦為倫敦上市公司 Fortune Oil PLC 之主要股東及副主席。彼為 Harrow International School 之創辦人。邱先生有多年中國貿易、石油

貿易及基建投資之豐富經驗，並積極參與香港及中國多項投資計劃。邱先生乃邱德根先生(太平紳士)及邱裘錦蘭女士(太平紳士)之子，丹斯里拿督邱達昌及邱達成先生之弟。

**江劍吟先生  
(獨立非執行董事)**

江先生，八十歲，於二零零四年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。江先生畢業於上海震旦大學法學院。他曾出任大學教授，富有行政監管經驗，歷任教育學院及大學校長、書記等。現為上海福島自然災害減災基金會理事及副理事長。

### 陳國偉先生

#### (獨立非執行董事)

陳先生，五十一歲，香港證券專業學會會員及澳洲公認會計師公會資深會員。陳先生現為High Progress Consultants Limited之董事，並擔任於聯交所主板上市之公司華人置業集團、莊勝百貨集團有限公司、中國興業控股有限公司、太興置業有限公司及National Electronics Holdings Limited之獨立非執行董事。

### 王敏剛先生，太平紳士

#### (獨立非執行董事)

王先生，六十一歲，於二零零七年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生畢業於加州柏克萊大學，並取得理學士學位及於一九八八年獲頒予「香港青年工業家獎」。王先生具備逾35年從事工商界及公共服務之經驗。王先生為剛毅(集團)有限公司及西北拓展有限公司之董事長。彼亦為下列上市公司之董事：香港中旅國際投資有限公司、建業實業有限公司、旭日企業有限公司、香港小輪(集團)有限公司、信和酒店(集團)有限公司、新鴻基有限公司及新時代集團控股有限公司。王先生為中華人民共和國第十一屆全國人民代表大會代表。

### 孔祥達先生，B. ENG, ACA

#### (董事總經理)

孔先生，四十一歲，於二零零八年九月加入本集團為董事總經理，負責制定及執行集團整體業務發展策略。孔先

生具備企業發展的豐富知識，並於收購合併及國際資本市場方面擁有廣泛經驗。於未加入遠東發展之前，孔先生乃本港上市公司一華彩控股有限公司首席執行官，在該公司建立國際關係及為業務擴張奠下鞏固基礎等一連串重大開拓計畫上扮演關鍵角色，現仍為該公司之非執行董事。孔先生擔任投資銀行家逾十二年，曾於德意志銀行及瑞士聯合銀行出任高職，負責亞洲區企業財務業務。孔先生現時亦擔任日本東京交易所上市公司Tokai Kanko Co., Ltd.之董事，亦為馬來西亞上市公司Land & General Berhad公司之非執行董事。

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

### 陳志興先生

#### (首席營運總裁)

陳先生，四十七歲，於二零零四年三月升任為集團首席營運總裁。他主要負責香港、澳門及內地有關的商業管理、酒店和物業發展及投資，以及工程項目發展。他亦負責於內地有關的工業及基建業務。陳先生於一九九零年加入本公司為本集團首席會計師，並於二零零二年獲晉升為集團財務總監。一九九零年至二零零三年期間，他負責本集團之財務、司庫及會計職能，他對於香港上市公司會計及審計方面有豐富經驗。陳先生為本集團多間附屬公司的董事。於二零零三年五月十七日他被委任為遠

東酒店實業有限公司邱德根先生(太平紳士)之替任董事，邱德根先生為遠東集團的創辦人。於二零零七年六月，他獲委任為香港上市公司恒鼎實業國際發展有限公司之獨立非執行董事。

加入本集團之前，他曾於國際四大會計師行擔任審計經理，擁有十數年之審計經驗。

### 莫貴標先生

#### B.A., M.B.A, A.I.C.P.A., C.P.A.

#### (首席財務總監兼公司秘書)

莫先生，四十九歲，於二零零四年四月一日加入本集團為首席財務總監，負責本集團整體財務及會計工作。他在美國開始其執業會計工作。於一九八八年回流香港後，莫先生進入國際四大會計師行工作了五年之久。其後，他加入了商界。在加入本集團前，莫先生於投資行業積逾六年經驗，曾在一間美國證券公司及一間歐洲主要投資銀行擔任要職。莫先生於香港及中國的投資及財務活動上具有豐富的經驗。

莫先生持有工商管理文學士學位及工商管理碩士學位。彼為美國執業會計師公會及香港會計師公會會員。

## 五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				二零一零年 港幣千元
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	
業績					
收益	684,144	875,176	2,159,514	1,732,841	<b>2,342,235</b>
除稅前溢利	418,078	693,823	658,396	221,947	<b>494,612</b>
稅項	(85,867)	(157,394)	(215,016)	(116,847)	<b>(154,545)</b>
年度溢利	332,211	536,429	443,380	105,100	<b>340,067</b>
每股盈利	24 仙	37 仙	28 仙	5 仙	<b>17 仙</b>
	於三月三十一日				二零一零年 港幣千元
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	
資產及負債					
資產總值	7,140,308	8,712,356	9,585,961	10,527,277	<b>13,146,136</b>
負債總值	(3,568,525)	(4,664,260)	(4,633,817)	(5,753,277)	<b>(6,990,651)</b>
少數股東權益	3,571,783 (27,250)	4,048,096 (26,148)	4,952,144 (39,467)	4,774,000 (30,456)	<b>6,155,485 (94,127)</b>
股東資金	3,544,533	4,021,948	4,912,677	4,743,544	<b>6,061,358</b>



中國上海  
上海麗悅酒店



# 業務概覽 及財務回顧

## 1. 酒店部

於財政年度首九個月，全球經濟低迷及H1N1疫情對本集團酒店部帶來嚴重影響。本集團多家酒店進行客房及設施提升亦導致本集團酒店收入減少。財政年度最後三個月客房收費及入住率大幅回升有助將年內首九個月之負面影響減至最低。綜觀全年，本集團酒店業務收入較去年下跌9.2%至港幣616,000,000元。

於二零一零年三月，本集團之業務於上海增添一家新酒店。本集團現時合共於香港、中國及馬來西亞分別擁有及經營七家、兩家及五家酒店，合共提供超過3,600間客房。本集團亦有八家酒店處於不同發展階段，當中五家位於香港、兩家位於中國及一家位於新加坡，額外可提供2,752間客房，將令本集團酒店客房總數於二零一三年增至6,356間。

年內，本集團成立新團隊專注發展第三方酒店管理業務。本集團相信，是項業務於亞洲有龐大潛力，當中尤以中國為甚。





香港  
銅鑼灣麗悅酒店



香港  
銅鑼灣麗都酒店

本集團以「麗都」、「麗悅」、「帝豪」及「Grand Dorsett」品牌經營本集團酒店，並同時經營蘭桂坊酒店@九如坊及中環麗栢酒店等獨立精品酒店。在本集團相信此等品牌已獲得客戶高度認同之時，本集團最近已進行品牌策略，以開發更具凝聚力及吸引力之品牌組合，以作為本集團酒店管理業務之平台。有關策略將於未來數年推行。

本集團酒店組合之賬面值按成本減折舊列值。本集團於二零一零年三月三十一日為本集團酒店組合進行獨立估值，而未實現重估盈餘約為港幣5,000,000,000元<sup>(1)</sup>。本集團正積極考慮不同方法釋放酒店部之價值，並正慎重考慮建議分拆酒店部之計劃。

鑑於預期會增置新酒店及本集團酒店業務近期表現強勁，本集團相信此分部之貢獻於來年將大幅上升。

註(1) 包括正在申請業權證明書的中山商業區帝盛酒店，於二零一零年三月三十一日之市值約人民幣220,000,000元



香港  
中環麗栢酒店



香港  
中環蘭桂坊酒店@九如坊

### 香港

**銅鑼灣麗都酒店**—本集團旗下於香港最大之時尚豪華酒店，共有454間客房及套房。一如很多具歷史價值之經典地標一樣，該酒店由前新華社大廈改建而成，並於二零零五年一月投入運作。此四星級酒店由於毗鄰灣仔商業區與銅鑼灣之主要購物景點，佔盡地利，對商務及消閒旅客而言是絕佳之選。麗都酒店連續兩年獲「香港及澳門米芝蓮指南2009及2010」譽為少數全港最舒適酒店的其中之一。麗都酒店提供非一般的舒適居住環境及優質服務，

亦從其不時於舉辦國際盛事(包括香港2009東亞運動會)時獲選為大會指定酒店中可見一斑。

**銅鑼灣麗悅酒店**—本集團於二零零五年十月開設之首間商務精品酒店。此酒店與麗都酒店只有兩座大廈之隔，以運用鮮明色彩、現代化設計及最新科技見稱。四星級之麗悅酒店設有142間不同色彩主題之客房及套房，風格獨特，並設有時尚的Nooch Bar露天Breeze，且鄰近有多個景點及彌漫前衛藝術氣氛、酒吧及餐廳林立之星街。於二零一零年，麗悅

酒店為〈香港及澳門米芝蓮指南〉推介之香港酒店，其服務質素獲得肯定。

**中環麗栢酒店**—獲二零零八年世界旅遊大獎(World Travel Awards)提名入選「香港最佳精品酒店」之決賽。中環麗栢酒店為一間設計時尚舒適之潮流精品酒店，位於中上環商業區。該酒店交通便利，鄰近機場快線香港站、港澳碼頭及港鐵，到鄰近餐飲娛樂集中地之蘇豪區及蘭桂坊十分方便。



香港  
大角咀帝豪九龍酒店



香港  
油麻地帝豪海景酒店



香港  
大角咀帝豪九龍酒店



香港  
油麻地帝豪海景酒店

此酒店共設142間客房，是由一幢商業大廈改建而成，於二零零五年四月開業。酒店經翻新，以迎合香港動力十足的生活節奏。酒店加入互動元素及藝術作品，將荷李活道一帶之設計師精品店、藝術畫廊及古玩店散發出的獨特藝術文化氣息帶進酒店內。

中環蘭桂坊酒店@九如坊——一間揉合現代化與中國傳統風格設計之獲獎潮流精品酒店。自從二零零六年開業以來，蘭桂坊酒店@九如坊便連續地獲TravelWeekly頒授「亞洲最佳精品酒店」；獲世

界旅遊大獎(World Travel Awards)頒授「香港最佳精品酒店」，以及獲中國酒店星光獎(China Hotel Starlight Awards)頒授「中國最佳精品酒店」之美譽。酒店近日獲世界旅遊大獎(World Travel Awards)頒授「亞洲最佳精品酒店」。

酒店共設有162間客房，以別樹一幟之東方風格裝潢。套房內設有私人露台，可飽覽香港維港閃爍迷人的夜景。該酒店地理位置優越，距離中環蘇豪區及蘭桂坊

之時尚飲食、夜生活和娛樂區僅數分鐘路程。酒店鄰近港鐵、天星小輪、機場快線香港站及港澳碼頭，交通四通八達。

油麻地帝豪海景酒店——傳統三星級酒店，共設有268間客房。該酒店位於油麻地，為香港最繁華之商業、購物、飲食和娛樂中心之一，可徒步至鄰近之尖沙咀。酒店客房於二零零九年九月完成升級翻新工程，所有客房均有品味裝修。



大角咀帝豪九龍酒店——一間座落於九龍近年蓬勃發展的地區——大角咀之現代化三星級酒店，共設有141間舒適客房。該酒店由本集團發展，並於二零零五年五月開業。該酒店鄰近旺角著名購物旅遊景點，例如女人街、金魚街、花墟等。

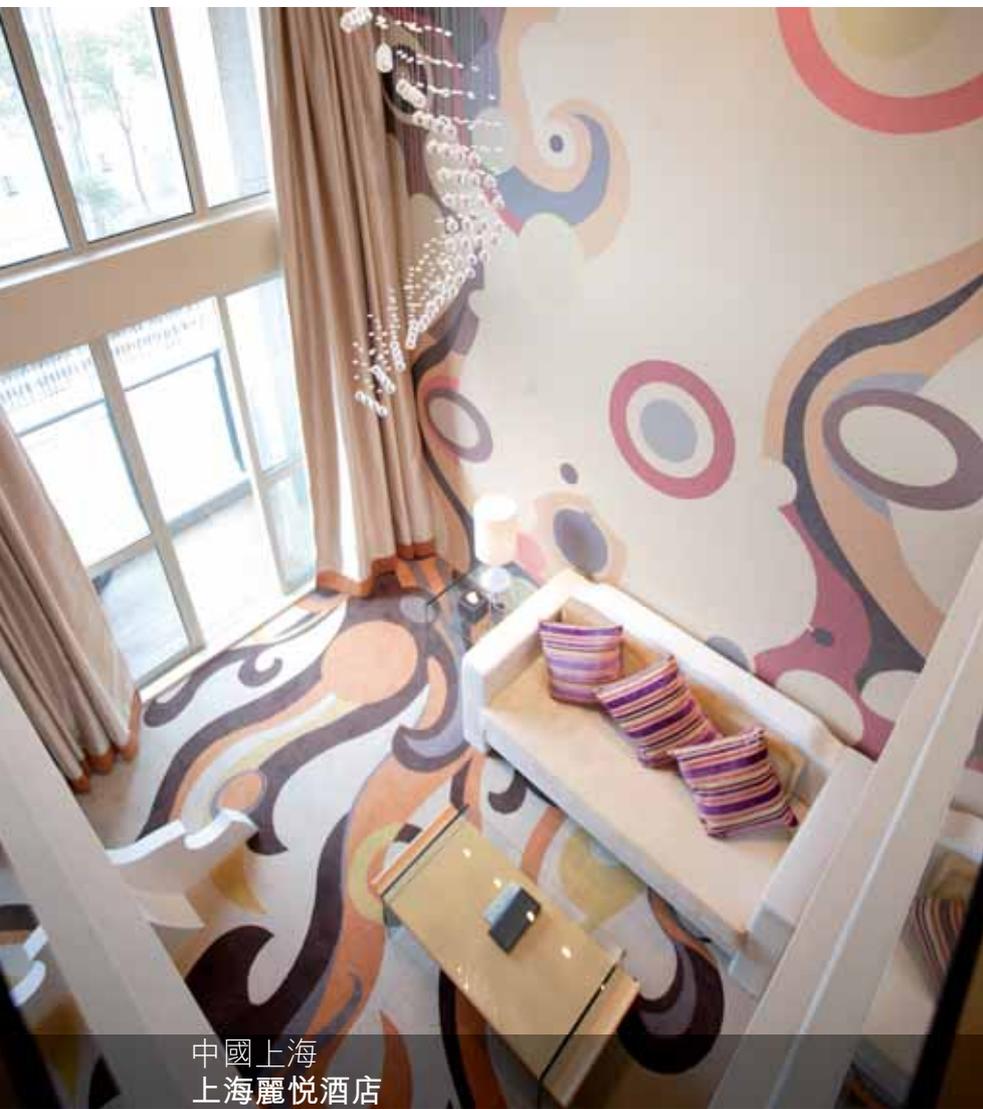
荃灣遠東帝豪酒店——一間現代化三星級酒店，是由「遠東銀行荃灣大廈」改建而成，共設有240間客房，並於二零零六年十月投入運作。該酒店位於香港其中一個主要衛星市鎮荃灣，港鐵荃灣站近在咫尺，毗連購物及娛樂設施。

中國  
武漢麗悅酒店——一項位於武漢市中心之設計趨時酒店，提供合共384間客房。該18層高酒店位於武漢著名的商業步行街江漢路港澳中心大廈高層，總樓面面積約725,000平方呎，主要包括零售店、地庫停車場及商業辦公室等等。鄰近有最繁華之購物區、各式各樣之餐廳及獨具特色之娛樂設施，加上本集團有效的租賃策略，此項投資物業錄得高入住率，並穩定獲得高尚租客租住。此外，在現代風格之裝飾、傢俬與裝置、先進會議及宴會設施以



及綜合娛樂設施襯托下，武漢麗悅酒店集簡約與典雅於一身，旨在成為市場上別具一格的酒店。

上海麗悅酒店——該時尚酒店設有264間客房，毗鄰有城市綠洲天氣氧吧之稱的世紀公園，並位於陸家嘴金融貿易區及張江高科技園區中間。酒店距離上海新國際博覽中心僅數分鐘路程，距上海磁懸浮站亦僅5分鐘車程，由該處往浦東國際機場不用8分鐘。由酒店駕車至二零一零年世博公園亦僅需20分鐘。於酒店旁之世紀公園站乘坐地鐵2號線便可輕



中國上海  
上海麗悅酒店



中國上海  
上海麗悅酒店



中國上海  
上海麗悅酒店



馬來西亞吉隆坡  
Dorsett Regency Hotel

鬆到達外灘、南京路、人民廣場及新天地等上海主要文娛景點，以及浦東國際機場及虹橋國際機場。

#### 馬來西亞

馬來西亞吉隆坡 *Dorsett Regency Hotel* — 一間別具風格之四星級商務酒店，保證令你「不再想家」。該酒店位於吉隆坡市中心，及著名 *Bintang Walk* 之起點，配有現代化的設施，洋溢著馬來西亞熱情好客和時尚生活的休閒氣息。該酒店共設有320間具有品味之豪華客房，包括28間套房及3層俱樂部。其適合不同行政商務及消閒旅客，旅客可享受

馬來西亞一流購物商場、健身俱樂部、美容院及理髮店、娛樂場所，且有大量本地及國際級的特色餐廳、咖啡店及餅店可供選擇，消閒旅客都可享有愉快旅程。酒店服務包括房間 頻服務、24小時接待及保安、洗衣、乾洗、代客泊車、健身室及游泳池。該酒店最近為320間客房及套房及會議室之部分設施進行了翻新，安裝新地毯及液晶體電視機。

馬來西亞吉隆坡 *Grand Dorsett Subang Hotel* — 一間五星級城市度假酒店，在翠綠園林及閒逸湖景襯托下，為時尚優雅之典範。

該酒店位於由 *Subang Jaya*、*Shah Alam* 及 *Petaling Jaya* 組成之商業樞紐中心，分別距離吉隆坡國際機場及吉隆坡市中心35分鐘及20分鐘車程，附近有多個商場及休閒設施，如國際標準高爾夫球場及主題公園。該酒店主要服務商務旅客，主要客人為商業、公司及會議／交易展之旅客。該酒店共有478間裝修格調高尚之客房及套房、可容納多達2,000人之寬敞會議設施，以及最新科技設施，



馬來西亞吉隆坡  
Grand Dorsett Subang Hotel



馬來西亞吉隆坡  
Grand Dorsett Subang Hotel



馬來西亞吉隆坡  
Grand Dorsett Subang Hotel

包括高速及無線上網，是商務、會議及消閒旅客理想之選。

馬來西亞納閩Grand Dorsett Labuan Hotel 一位於納閩島繁華商業區，Grand Dorsett Labuan Hotel距離納閩島市中心及機場只有數分鐘車程，是島上唯一一間五星級酒店。該酒店位處免稅島上，共設有178間設施完備之客房，俯瞰港灣風景及城市風光。酒店亦為喜歡在房內享受美食的客人提供24小時送餐服務。入住酒店行政樓層及高級套房的旅客可獨家

享用位於酒店8樓之行政人員酒廊，享受優質咖啡及茶，以及於黃昏享用雞尾酒、冷盤及小食。酒店設有傳統宴會設備，並配合商業中心，可提供行政服務及接達互聯網。酒店亦提供各式各樣影音設備，務求可順利地應付不同類別的宴會及會議需要。另外，就戶外活動而言，住客可在泳池暢泳或參加酒店健身俱樂部所提供的健身操班及專為個人而設的健身課程。該酒店亦是商務旅客、會議及消閒旅客另一理想之選。

馬來西亞吉隆坡Maytower Hotel—設計著重於提供極便利交通兼舒適環境，設有179間酒店客房。該酒店鄰近「Little India」、唐人街、Central Market、KL Tower及Petronas Twin Towers等旅遊景點。所有客房及套房均配備高速無線寬頻上網設備，各式各樣電視頻道可供選擇，並設有一系列便利設備。最近翻新的Sutera Room是舉辦一切商務活動之理想場所。酒店亦設置設備完善的健身室及



馬來西亞納閩  
**Grand Dorsett Labuan Hotel**

室外泳池。Maytower Hotel讓住客觀看到現代化城市吉隆坡亦有引人之處。該酒店離吉隆坡市其他地方，即有100年歷史的「Little India」、唐人街、Central Market、KL Tower及Petronas Twin Towers不遠，並可享用四通八達的交通設備前往該等地方。

馬來西亞Dorsett Johor Hotel, Johor Bahru — 策略性地開設於Johor Bahru以當地商務差旅之市場為目標，Dorsett Johor Hotel距離North-South Highway僅10分鐘，離Johor Bahru市中心20分鐘內，並非常接近Sultan Ismail國際機場。此酒店提供252間優雅客房，每間客戶均配備32吋液晶體電視、衛星

電視頻道、私人電子保險箱、客房膳食服務、洗衣及乾衣服務。整間酒店亦具備無線高速互聯網線路，而會議及宴會設施更配備商業中心以及互聯網線路。酒店內亦提供一系列優質高級視聽設備，適合各種晚會、宴會及會議不同需要。酒店配備各種優質設備及切合個別需要之服務，正是酒店的宣傳句「不再想家！」的完美演繹。

Dorsett Johor Hotel最近獲Johor旅遊局(Johor Ministry of Tourism)嘉許為「Johor最佳三星級酒店」，並榮獲二零零九年「Johor旅遊大獎 — 寶石大獎(Johor Tourism Award — Gem's Award)」。

## 發展中酒店

### 香港

大角咀，九龍麗悅酒店—即將開業之商務酒店，位於大角咀中心，融合香港之繁華及文化特色。酒店前往港鐵奧運站及港鐵旺角站十分方便，乘坐列車便可到達香港各個地區。酒店共有285間舒適客房，其中20間為精緻套房，為訪客提供私密之精品酒店。估計開幕日期預定於二零一零年第三季。

香港堅尼地城帝盛酒店—一項位於爹核士街，共有217間客房之四星級酒店發展項目。上層建築工程正在進行中。預計於二零一一年第二季落成並投入運作。



馬來西亞吉隆坡  
Maytower Hotel



馬來西亞吉隆坡  
Maytower Hotel



馬來西亞 Johor Bahru  
Dorsett Johor Hotel



馬來西亞 Johor Bahru  
Dorsett Johor Hotel

香港觀塘帝盛酒店——項位於鴻圖道之酒店發展項目。現有工廠大廈將會清拆，該地點將重建一間共有380間客房之四星級酒店。上層建築工程已於二零零九年六月展開，預計於二零一一年第四季落成並投入運作。

The Mercer by Kosmopolito——該精品酒店與中環核心地區近在咫尺，將提供55間由公寓以至一房間格之房間，設計及佈局獨特時尚。極具特色健身房及游泳池將於工程完成後投入運作。該酒店的上層建築工程已於二零零九年六月

展開，預計於二零一一年第一季落成並投入運作。

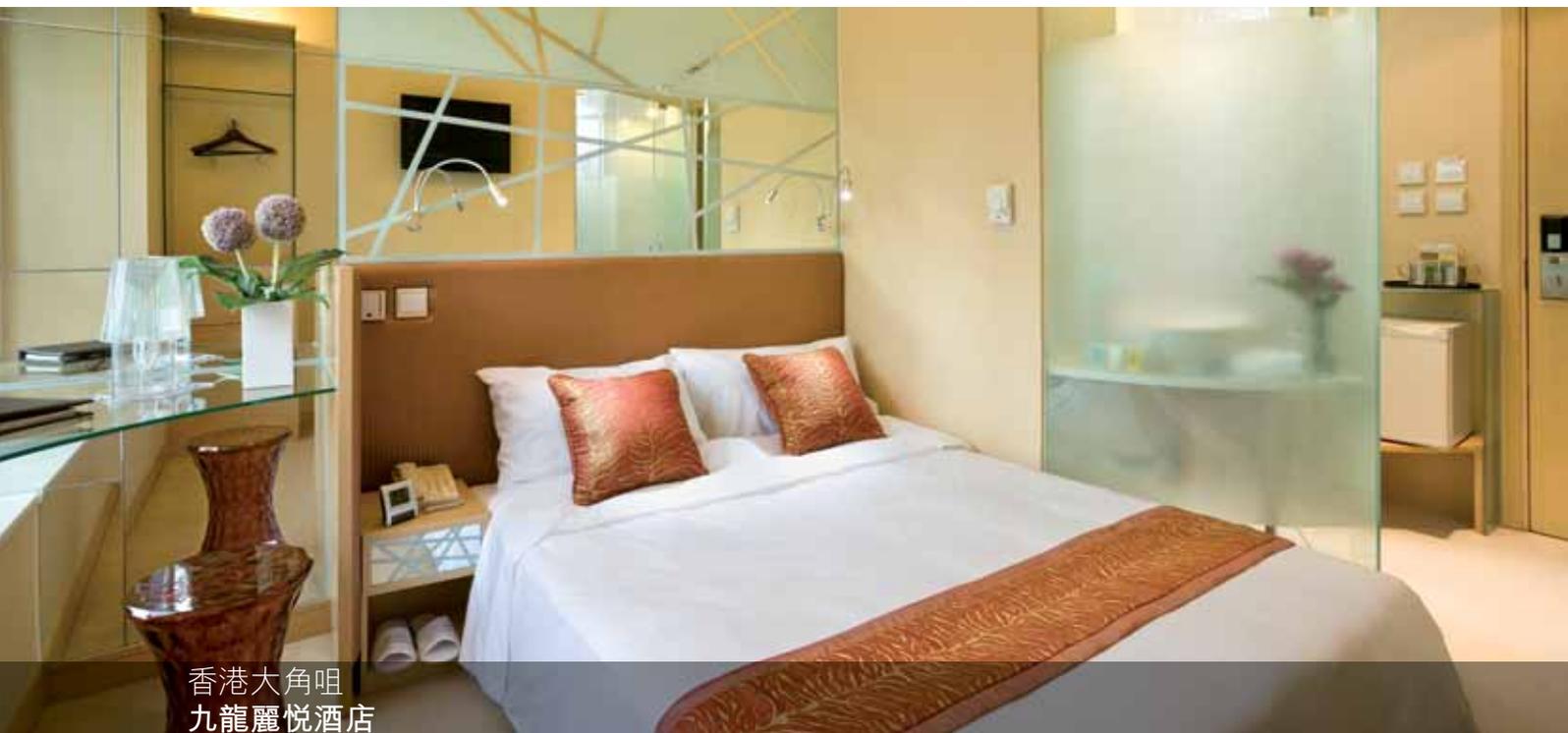
香港葵涌帝盛酒店——現有工廠大廈Topsy Tower將全面翻新作一間共有567間客房之四星級酒店，現時正處於提交法定程序階段，部分拆卸工程已於二零一零年一月完成，而主要建築工程已於二零一零年六月展開。落成後將配備餐廳、豪華舞廳、會議設施、游泳池及健身房。該酒店預計於二零一二年第二季落成並投入運作。

#### 中國

中山商業區帝盛酒店——此四星級酒店發展項目位於中國中山，共

有416間客房。現時正處於規劃階段，並預計於二零一一年第三季落成。

成都市中心麗悅酒店——該酒店位於成都市中心商業區之核心地帶，鄰近主要金融及娛樂綜合大廈。現時正進行裝修工程，以發展為一間共有547間客房之時尚豪華五星級酒店。該項目預計於二零一一年第二季落成。



香港大角咀  
九龍麗悅酒店

## 新加坡

*新加坡新橋路帝盛酒店* 一位於新加坡新橋路中心商業區。根據目前計劃，其將發展為一間設有285間客房及68間服務式住宅之精品酒店。該項預訂於二零一三年第二季完工。

## 2. 物業發展部

本集團物業發展部錄得銷售總額港幣1,376,000,000元，較去年上升45%。銷售額上升主要由於來自澳洲及中國貢獻同告增加。毛利貢獻為港幣369,000,000元，較去年增加45%。隨著墨爾本Northbank項目落成及繼續出售本集團上海錦秋加州花園物業發展項目為本集團物業發展部貢獻帶來龐大收益。

## 中國

過去數年，中國政府推出一系列緊縮措施為多個主要城市之物業

市場降溫。然而，鑑於中國經濟穩步增長及財富大幅增加，預期中產住房需求仍然強勁。儘管新一輪調控措施令近期市場氣氛轉弱，本集團對中產及最終用戶市場之長遠前景仍然保持樂觀，並將繼續投資於此分部。

於上海錦秋加州花園方面，本集團正興建擁有約280個住宅單位之新一期發展。本集團亦正計劃於二零一一年為下一期發展興建約180個中層住宅物業及42間獨立洋房。此外，本集團正敲定於下一期興建488個高層住宅單位及88間獨立洋房之計劃，合共提供576個綜合單位。錦秋加州花園將繼續為本集團之主要發展項目，其擁有龐大土地儲備足以應付未來五至六年之進一步增長。

本集團於廣州有三個物業發展項目，分別處於不同發展階段。本

集團約有630個住宅單位之花地家園項目預期於年內開始動工。

*上海錦秋加州花園* 一項佔地約14,500,000平方呎之住宅發展項目，可建樓面面積約15,000,000平方呎。於全面竣工後，該項目將推出合共約10,000個單位，當中包括住宅及商業物業。自九十年代首期開發以來，總共已建成合共4,200個住宅及商業單位，並售出99%。本公司現正發展762個住宅單位，並已預留133個商業單位作出租用途。餘下約5,000個單位預計於未來五至六年內竣工。直至二零一六年落成為止，此項目將成為本集團之主要利潤來源。

*廣州新時代廣場* 一本集團擁有此發展項目50%權益。此項目包括一幢地盤面積約33,000平方呎之附屬大廈，並擬建一幢28層



中國上海  
上海錦秋加州花園

高之住宅大廈。該住宅大廈之總樓面面積約為215,000平方呎，包括110,000平方呎之住宅用地、67,000平方呎之商業用地及38,000平方呎之停車場。地庫工程經已完成，而上層結構工程將於有關當局批准後開展。

*廣州花地灣甘棠苑* — 本集團擁有此發展項目100%權益，此項目包括兩幢32層高之住宅大廈，總樓面面積約為460,000平方呎，包括430,000平方呎之住宅用地、20,000平方呎之商業用地及10,000平方呎之停車場。目前，此發展項目正待有關當局審批。

*廣州花地灣花地家園* — 本集團擁有此發展項目100%權益。此項目毗鄰花地河，該地盤面積約為260,000平方呎，計劃開發為一幅總樓面面積約910,000平方呎之住宅小區。該發展項目之詳細建築

規劃已獲批准，並預期於二零一零年底動工，並預計於二零一三年竣工。

#### 香港

年內，本集團出售部分存貨，並集中資源落實多項發展計劃。現時，本集團於香港有6個項目，分別處於不同發展階段，總建築面積約為200,000平方呎。本集團預期於來年完成玫瑰小築項目，而其他項目則將於往後數年竣工。本集團將選擇性收購地盤，並將僅專注於較高回報之項目。

*紅磡東海雅園* — 一項32層高之商住發展項目，總樓面面積約為55,000平方呎，包括104個住宅單位、26個車位及2層商舖。本集團已保留35%未售出之單位、2層商舖及26個車位作為租賃用途。

*西貢上洋村清怡居* — 一項24幢別墅之建議發展項目，總樓面面積約為53,000平方呎。第一期5幢別墅之建築工程已完成，其中約85%單位經已售出。第二期另外5幢別墅之發展將於自相關政府部門取得審批後展開。餘下14幢別墅亦正待政府部門審批。

*西貢清水灣道684號* — 將現行6間獨立屋改建成4間豪華別墅之發展項目，總樓面面積約為12,500平方呎，地盤面積為35,000平方呎。此項目現時正在興建階段，本集團目標為於二零一零年第四季前自屋宇署取得入住許可證。

*元朗丹桂村* — 一項擬建22幢公寓之住宅發展項目，總樓面面積約為55,000平方呎。本集團正在提交換地申請及準備建築規劃。



中國廣州  
花地家園

*元朗豐樂園* — 一項與長江實業及新鴻基有限公司合營之住宅發展項目，總面積約為8,610,000平方呎。此發展項目現時並無特定計劃。本集團目前持有此項目之25.33%實際權益。

*荃灣川龍* — 一項高爾夫球俱樂部之建議發展項目，佔地面積約為145,000平方呎，總樓面面積約為58,000平方呎。第一期預期於二零零九年一月竣工。其他期數之發展須待相關政府部門審批。

*深水埗西洋菜街北287至293號* — 一項建議商住發展項目，總樓面面積為43,800平方呎，包括約75個住宅單位及2層商業單位。該項目將於根據第545條收購100%權益後展開。本集團現時擁有此物業約95%。

*香港西環山道90-100號* — 一項建議住宅項目，總樓面面積為45,600平方米，包括約120個住宅單位。該項目將於根據第545條收購100%權益後展開。本集團現時擁有此物業約95%權益。

**澳洲**  
年內，Northbank項目竣工，而Bundoora項目亦已預售約95%。

本集團投放大量資源敲定位於墨爾本中部之Upper West Side項目發展計劃。該發展項目預期由2,700個住宅單位組成，將分四期發展。第一座約700個住宅單位即將推出預售。此項目預期可於未來數年為物業發展部帶來重大貢獻。



中國廣州  
新時代廣場

除Upper West Side項目外，本集團亦全資擁有Northcote項目及Pinnacle Valley項目30%權益。此等項目正處於不同發展階段。

本集團相信於可見未來，於澳洲，特別是墨爾本，將仍為有利營商之經濟地區，而本集團亦已作好準備迎接此增長。

*墨爾本Royal Domain Tower* — 為一項42層高共133個單位之豪華住宅綜合式發展項目，總樓面面積約為700,000平方呎。此項目沿St. Kilda Road而立，俯瞰著名的墨爾本皇家植物園。Royal Domain Tower於二零零三年動工興建，並於二零零六年竣工。截至年結日，此豪華項目(正是墨爾本最高著名住宅大廈之一)133個單位已售出99%。本集團擁有此項目100%權益。



澳洲墨爾本  
Northbank Place

**墨爾本Northbank Place** — 此項目由一座辦公大樓(淨可供出租面積約110,000平方呎, 已預售予一名投資者)連同兩座包括384個住宅單位(已全部售出)之住宅大廈組成, 於二零零七年四月動工, 並已於二零零九年落成。99%公寓及86%零售店舖經已完成交易。本集團擁有此項目100%權益。

**墨爾本Northcote** — 本集團已自Macquarie Group購入此項目, 佔地約54,000平方呎, 位於墨爾本內市郊。項目計劃興建約90至100個中級公寓。本集團擁有此項目100%權益。

**墨爾本Bundoora** — 此項目將興建成88間兩房中級獨立屋, 策略性地設於毗鄰墨爾本西北面郊區著名學府RMIT University。此項目已預售95%。發展項目已於二零零九年五月動工, 而首期40個單位已於二零一零年四月落成, 而餘下48個單位將於二零一零年十月

落成。本集團擁有此項目25%權益。

**墨爾本Lonsdale Street 613-649號 Upper West Side** — 本集團自購入此於墨爾本商業中心佔地97,000平方呎之土地, 並擬於該地興建4幢包括逾2,700個公寓單位之住宅大廈。示範單位經已落成, 並將於二零一零年下半年開始預售。本集團擁有此項目100%權益。

#### 停車場部

本集團停車場部乃透過於二零零九年八月完成收購Care Park Group及Best Impact Group成立。於二零一零年三月三十一日, 在本集團於澳洲、紐西蘭及馬來西亞之策略性地區管理約250個停車場, 擁有超過46,000個車位, 當中有20個合共超過5,600個車位之停車場由本集團擁有。

於收購後, 停車場部為本集團收入貢獻港幣279,000,000元。分部



澳洲墨爾本  
Royal Domain Tower

表現符合預期, 除所得稅、折舊及攤銷貢獻總額為港幣42,000,000元。全年貢獻將於來年反映。

本集團澳洲及紐西蘭停車場業務乃由Care Park Group經營。其主要業務為管理第三方停車場及經營本身擁有之停車場。Care Park Group亦與市政府就停車收費錶收取之款項訂立多份合約。Care Park Group已成為澳洲最大停車場經營者之一。去年, 由Care Park Group管理之停車場繼續增加, 並作出選擇性收購。截至二零一零年三月三十一日財政年度, Care Park Group就第三方管理增加12份新合約, 並於澳洲購入兩個擁有206個車位之新停車場。



於馬來西亞，業務之主要貢獻乃來自位於吉隆坡Sri Hartamas Plaza Damas之停車場。Plaza Damas為綜合商業發展項目，包括商舖、辦公室、高層住宅、服務式公寓及多層購物中心(Hartamas購物中心)。

本集團將繼續拓展其停車場業務，長遠目標為擴闊其於亞洲之市場覆蓋。

#### 投資物業

本集團於香港、新加坡及中國內地擁有及管理多項投資物業。截至二零一零年三月三十一日止年度，來自此等物業之租金收入約為港幣58,000,000元。本集團於年內出售多項小型物業，並正著手將本集團位於香港荃灣之樓宇內更多空間轉換為商業單位，有關商業單位將於年內出租。此分部將繼續為本集團帶來穩定收入來源。

#### 財務回顧

於年內，憑藉物業發展部之強勁收益，加上本集團新成立之停車場部之貢獻所帶動，本集團錄得綜合收益港幣2,342,000,000元，較去年增加35%。年內，特別是上半年，酒店部之收益貢獻受金融危機餘波及H1N1疫情之影響。

年內毛利為港幣799,000,000元，較去年上升10%。由於澳洲項目主要以無追溯權項目融資藉預售提供資金，故相對本集團於中國之項目而言，澳洲項目之毛利相對較低。

年內，本集團為對沖利率上升訂立之利率掉期合約按市值計錄得虧損約港幣38,000,000元。本集團亦因重估本集團投資物業而錄得港幣166,000,000元。

由於利率較低，儘管借貸增加，本年度融資成本仍較去年下跌13%。

本年度股東應佔純利增加257%至港幣306,000,000元，而每股盈利則上升3.2倍至港幣17.0仙。

本集團維持穩健流動資金狀況，而於二零一零年三月三十一日，本集團有現金結餘合共港幣1,592,000,000元。股東權益由去年港幣4,744,000,000元增加至二零一零年三月三十一日港幣6,061,000,000元。就未實現重估盈餘約港幣5,000,000,000元作出調整之備考資產負債比率淨額為34%。

# 董事會報告書

董事欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年三月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

## 主要業務

本公司主要從事投資控股，而各附屬公司則主要從事物業發展及投資、酒店營運、停車場營運及財務管理。該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。其他業務包括銷售鍋爐產品及其他利息收入。

## 主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

本公司旗下主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體於二零一零年三月三十一日之資料分別載於綜合財務報表附註50、51及21。

## 業績及溢利分配

本集團本年度之業績載於第45頁之綜合收益表內。

年內，本公司向股東派付每股港幣2仙之中期股息，合共港幣37,993,000元。董事建議向二零一零年八月四日名列本公司股東名冊之股東派發本年度末期股息每股港幣4仙。擬派末期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為全部或部分應得代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)股東於二零一零年八月四日舉行之股東週年大會上批准擬派末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此配發之新股份上市及買賣，方可作實。為確定將予配發之新股份數目，新股份之市值將按本公司現有股份於二零一零年八月四日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算，有關以股代息計劃之詳情將載於二零一零年八月十一日寄發予股東之通函(連同選擇表格)內。股息單或新股票將於二零一零年九月六日寄出。

## 財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第13頁。

## 董事會報告書

### 投資物業

於二零一零年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業公平值增加港幣166,197,000元，並已直接計入綜合收益表。

於本年度本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

### 物業、廠房及設備

年內，本集團動用約港幣341,651,000元於酒店物業及發展中酒店物業。

此外，本集團透過業務合併以賬面值約港幣547,659,000元購入停車場。

於本年度本集團之物業、廠房及設備之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註17，而收購一間附屬公司／業務則載於綜合財務報表附註41。

### 主要物業

本集團於二零一零年三月三十一日之主要物業詳情載於本年報第138至149頁。

### 股本

於本年度本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註36。

年內，本公司透過其附屬公司Singford Holdings Limited於聯交所合共購買2,250,000股股份，有關購買詳情如下：

回購月份	每股面值 港幣0.1元之 普通股數目	每股價格		合共 已付代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零一零年三月	2,250,000	2.31	2.24	5,119,120

以上股份在結算日後已予以註銷，並按該等股份之面值扣減本公司已發行股本。購回時所付溢價已於股份溢價賬中扣除。

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

## 董事會報告書

### 本公司可供分派儲備

董事認為，本公司於二零一零年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣930,161,000元(二零零九年：港幣381,874,000元)，相當於可供分派儲備港幣327,467,000元(二零零九年：港幣403,122,000元)及保留溢利港幣604,002,000元(二零零九年：累計虧損港幣21,248,000元)之淨額。

### 董事

本公司於本年度及截至本年報日期止之董事為：

#### 執行董事

邱德根先生(太平紳士)，主席  
丹斯里拿督邱達昌，副主席兼行政總裁  
邱達成先生  
Craig Grenfell Williams先生

#### 非執行董事

邱裘錦蘭女士(太平紳士)  
邱達強先生

#### 獨立非執行董事

江劍吟先生  
陳國偉先生  
王敏剛先生(太平紳士)

根據本公司組織章程細則之規定，丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生、江劍吟先生及王敏剛先生將輪值告退，彼等均符合資格並願意重選連任。

根據本公司之組織章程細則，各非執行董事之任期至彼輪值告退之日止。

## 董事服務合約

概無擬於應屆股東週年大會重選連任之董事訂有任何於一年內不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

## 董事於股份之權益

於二零二零年三月三十一日，董事、行政總裁及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第十五部)之股份、相關股份及債權證中擁有已載入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊，或已根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益：

董事姓名	權益性質	所持普通股數目				相關股份 實益權益	佔本公司 已發行股本	
		個人權益	家族權益	公司權益	總額		百分比	
邱德根	長倉	12,140,586	1,514,288	131,344,390 <sup>(i)</sup>	-	144,999,264	7.61%	
邱達昌	長倉	13,011,717	557,000	647,098,450 <sup>(ii)</sup>	-	660,667,167	34.66%	
邱達成	長倉	8,683	-	5,205,356 <sup>(iii)</sup>	-	5,214,039	0.27%	
邱裘錦蘭	長倉	1,514,288	143,484,976	-	-	144,999,264	7.61%	
邱達強	長倉	44,561	-	3,877,218 <sup>(iv)</sup>	-	3,921,779	0.21%	

附註：

- (i) 該等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (ii) 該等股份由丹斯里拿督邱達昌先生控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有。
- (iii) 該等股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (iv) 該等股份由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之公司權益內。

## 董事會報告書

### (b) 董事於相聯法團之股份及相關股份之權益：

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	所持普通 股數目	佔相聯法團 已發行股本 百分比
邱德根	長倉	佳力物業管理有限公司	2	50%
邱達昌	長倉	愛德企業有限公司	250,000	25%

除上文所披露外，於二零一零年三月三十一日，概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條須予記錄之權益及淡倉，或需根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 購股權計劃

本公司根據二零零二年八月二十八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或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員（包括執行及非執行董事），以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據購股權計劃，本公司董事可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權以認購本公司股份。

年內，根據購股權計劃向本公司董事總經理孔祥達先生授出購股權（「購股權」），賦予權利於悉數行使購股權時可認購7,400,000股本公司股本中每股面值港幣0.1元之新股份。

下表披露年內本公司購股權之變動情況：

獲授購股權 人士類別	授出日期	行使價 港幣	購股權數目					行使期
			於二零零九年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於二零零一零年 於年內 失效	於二零零一零年 三月三十一日 未行使	
高級管理層 孔祥達	08.05.2009	1.50	—	1,850,000	—	—	1,850,000	16.09.2009—15.09.2019
			—	1,850,000	—	—	1,850,000	16.09.2010—15.09.2019
			—	1,850,000	—	—	1,850,000	16.09.2011—15.09.2019
			—	1,850,000	—	—	1,850,000	16.09.2012—15.09.2019
			—	7,400,000	—	—	7,400,000	

## 董事會報告書

獲授購股權人士類別	授出日期	行使價 港幣	購股權數目					行使期
			於二零零九年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於二零一零年 三月三十一日 未行使	
陳志興	21.10.2004	2.075	500,000	—	—	—	500,000	01.01.2007—31.12.2010
			1,800,000	—	—	—	1,800,000	01.01.2008—31.12.2010
			2,000,000	—	—	—	2,000,000	01.01.2009—31.12.2010
			4,300,000	—	—	—	4,300,000	
莫貴標	21.10.2004	2.075	1,200,000	—	—	—	1,200,000	01.01.2007—31.12.2010
			1,800,000	—	—	—	1,800,000	01.01.2008—31.12.2010
			2,000,000	—	—	—	2,000,000	01.01.2009—31.12.2010
			5,000,000	—	—	—	5,000,000	
其他僱員(合共)	21.10.2004	2.075	250,000	—	—	—	250,000	01.01.2004—31.12.2010
			425,000	—	—	—	425,000	01.01.2006—31.12.2010
			1,075,000	—	—	—	1,075,000	01.01.2007—31.12.2010
			2,275,000	—	—	—	2,275,000	01.01.2008—31.12.2010
			3,275,000	—	—	300,000	2,975,000	01.01.2009—31.12.2010
7,300,000	—	—	300,000	7,000,000				
其他僱員(合共)	25.08.2006	3.29	125,000	—	—	125,000	—	01.01.2008—31.12.2010
			675,000	—	—	225,000	450,000	01.01.2009—31.12.2010
			750,000	—	—	250,000	500,000	01.01.2010—31.12.2010
1,550,000	—	—	600,000	950,000				
總計			18,150,000	7,400,000	—	900,000	24,650,000	

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

### 董事於重大合約之權益

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

## 主要股東

於二零二零年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條之規定須予以存置之股份或淡倉權益登記冊記錄，除上文所述董事權益外，下列股東擁有本公司已發行股本中5%或以上權益：

	身分	權益性質	所持普通股 數目	佔已發行 股本百分比
Zwaanstra John	受控法團權益	長倉	565,071,345	29.64%
Penta Investment Advisers Ltd.	投資經理	長倉	565,071,345	29.64%
Mercurius GP LLC	全權信託之創辦人	長倉	189,992,479	9.97%
Penta Asia Fund, Ltd.	受控法團權益	長倉	189,992,479	9.97%
Zwaanstra Todd	受託人	長倉	189,992,479	9.97%
UBS AG	擁有抵押權益之人士	長倉	114,355,277	6.00%
	實益擁有人	長倉	5,001,222	0.26%
		短倉	5,000,000	0.26%
	受控法團權益	長倉	300,000	0.02%
		短倉	300,000	0.02%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	長倉	108,725,200	5.7%

附註：「長倉」指該等人士／實體持有本公司股份之長倉，而「短倉」指該等人士／實體持有本公司股份之短倉。

除本文所披露者外，本公司並無獲悉任何其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零二零年三月三十一日於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

## 捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款約港幣2,063,000元。

## 主要客戶及供應商

本集團五大供應商應佔之合計購貨額不足總購貨額之30%。

本集團五大客戶應佔之合計收益不足總營業額之30%。

## 董事會報告書

### 獨立非執行董事獨立性之確認

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

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會根據其工作表現、資歷及能力訂定。

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

本公司已採納購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關詳情載於綜合財務報表附註38。

### 企業管治

有關本公司採納之主要企業管治常規之報告載於年報第37至第42頁。

### 足夠公眾持股量

本公司於截至二零一零年三月三十一日止年度內一直維持足夠之公眾持股量。

### 優先購買權

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

### 核數師

於應屆股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會  
副主席兼行政總裁  
丹斯里拿督邱達昌

二零一零年六月十四日

# 企業管治報告書

本公司致力遵守法規及監管標準，並恪守企業管治原則，強調透明、獨立、問責、負責及公平。本公司之董事會及高級管理人員確保訂有有效之自我監管常規，以保障本集團股東之利益。

## 企業管治常規守則

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司已應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載《企業管治常規守則》（「該守則」）守則條文之原則，惟對該守則條文第A.4.1條及第A.4.2條之偏離除外，概述如下。

根據該守則第A.4.1條守則條文，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司的非執行董事並無指定任期，但須根據本公司的組織章程細則輪值告退，並可於股東週年大會上重選連任。

根據該守則第A.4.2條守則條文之第二部分，每名董事（包括有指定任期之董事）應最少每三年一次輪值退任。然而，本公司主席則毋須輪值退任。根據本公司組織章程細則第115(B)條第二部分，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，毋須於其在任期間輪值退任或計入考慮須輪值退任董事之列。

為維持良好的企業管治，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免執行主席輪值告退，執行主席於二零零九股東週年大會將自願告退及重選連任。因此，本公司認為已採取充分措施確保本公司的企業管治常規不較該守則中所載者寬鬆。

## 董事會

### 董事會責任

董事會負責管理本集團之業務及事務，旨在提升股東之股份價值，就年報及中期報告中本公司之表現、狀況及前景；其他股份敏感公告及其他根據上市規則之規定所披露之財務資料呈報平衡、清晰及易於理解之評估，以及向監管機構呈報任何根據法定規定而須予披露之資料。

管理層在副主席兼行政總裁領導下負責本集團之日常業務營運。副主席兼行政總裁，與其他執行董事及各業務部門之管理團隊協作，負責管理本集團業務，包括執行董事會採納之策略，並就本集團業務營運向董事會作出全面問責。

### 董事會之組成

董事會由九名董事組成，彼等之詳情載於本年報第9至12頁「董事及高級管理層簡介」一節內，董事中四名為執行董事，兩名為非執行董事，三名為獨立非執行董事。有關董事會之構成，請參閱「董事會報告書」第29頁。

本公司已接獲所有三名獨立非執行董事根據上市規則提供有關獨立於本公司之確認書，並認為彼等具獨立性。

董事會整體而言在業務管理、會計、金融及企業管治領域擁有多方面之專業及經驗。其中一名獨立非執行董事擁有會計及企業管治常規之認可專業資格。此等多方面之經驗與背景有助董事會提升企業管治水平，並可為本集團業務之發展帶來寶貴貢獻與意見。

### 主席及行政總裁之職務

主席及副主席兼行政總裁之職務分別由邱德根先生與丹斯里拿督邱達昌出任。彼等之職務與職責互相獨立並以書面列明其職權範圍。

主席負責領導及監察董事會之運作。主席亦負責領導董事會之有效運行。

副主席兼行政總裁獲授予權力以有效管理本集團各方面業務、制定及訂立主要策略、作出日常決策與協調整體業務運營。

### 董事會常規會議

董事會年內舉行四次董事會會議，並訂有正式之事項時間表以作考慮及決策。另可於有需要時另行舉行會議。董事會常規會議之通知期為最少十四天，而所有其他董事會會議亦須有合理之通知期。董事可獲諮詢及給予機會將有關事項加入議程內，以於董事會會議上進行討論。本公司秘書協助主席編製各董事會常規會議之議程，及確保有關會議之適用規則及規例已獲得遵循。

## 企業管治報告書

董事會於截至二零一零年三月三十一日止年度共舉行四次會議。下表列出個別董事出席董事會會議之情況。

	出席會議次數	出席率
<b>執行董事</b>		
邱德根(主席)	4/4	100%
邱達昌(副主席兼行政總裁)	2/4	50%
邱達成	0/4	0%
Craig Grenfell Williams	0/4	0%
<b>非執行董事</b>		
邱裘錦蘭	0/4	0%
邱達強	0/4	0%
<b>獨立非執行董事</b>		
江劍吟	0/4	0%
陳國偉	4/4	100%
王敏剛	0/4	0%

## 董事會委員會

董事會已成立審核委員會及薪酬委員會，並書面列明其職權範圍，該等職權範圍並不較該守則中所載者寬鬆。每個委員會各有已界定之職責與職權範圍。本公司秘書將於接獲股東書面要求時，向股東提供委員會之職權範圍資料。各委員會成員獲授權決定該委員會職權範圍內之事宜。

### 審核委員會

審核委員會目前由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，分別為江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生。

## 企業管治報告書

審核委員會之主要責任包括監察本集團之財務申報制度、審閱財務報表及內部監控程序。審核委員會亦按照其職權範圍擔當董事會與本公司核數師之重要橋樑。於截至二零一零年三月三十一日止年度，委員會共舉行兩次會議，有關出席記錄如下：

	出席會議次數	出席率
<b>執行董事</b>		
邱德根	1/2	50%
邱達昌	1/2	50%
<b>獨立非執行董事</b>		
陳國偉(主席)	2/2	100%
江劍吟	0/2	0%
王敏剛	2/2	100%

年內，審核委員會進行之工作主要載列如下：

- 審閱本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之全年業績及截至二零零九年九月三十日止期間之中期業績
- 與本公司之管理層討論在編製中期及年度財務報表時本集團採用之會計準則與政策是否公平及足夠
- 與外聘核數師審閱及檢討本公司之財務報告事宜
- 檢討內部監控程序

## 薪酬委員會

本公司已根據該守則之規定成立薪酬委員會。薪酬委員會現時由一名執行董事丹斯里拿督邱達昌(薪酬委員會主席)及兩名獨立非執行董事陳國偉先生及王敏剛先生組成。

薪酬委員會之主要職責為就本集團董事與高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會作出建議。根據該守則，董事或其任何聯繫人士不得參與釐定其本身之薪酬。

## 企業管治報告書

於截至二零一零年三月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行一次會議，有關出席記錄如下：

	出席會議次數	出席率
<b>執行董事</b>		
邱達昌(主席)	1/1	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
陳國偉	1/1	100%
王敏剛	0/1	0%

年內，薪酬委員會進行之工作主要載列如下：

- 審閱及討論本公司所有員工之薪酬
- 建議及批准向本公司高級管理層及員工提供之表現獎金計劃

## 董事及核數師之確認

全體董事確認，彼等須負責編製截至二零一零年三月三十一日止年度之賬目。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行確認，彼等須就截至二零一零年三月三十一日止年度之財務報表內之核數師報告負上申報責任。

## 核數師酬金

截至二零一零年三月三十一日止年度，就外聘核數師提供之核數服務支付之酬金為港幣8,032,000元。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為有關董事進行證券交易之行為守則。經向本公司所有董事作出具體查詢後，彼等確認於年內均已全面遵守標準守則所載規定。

### 內部監控

董事會須就本集團之整體內部監控制度負責，並透過審核委員會，最少每半年對該等制度之有效性進行檢討，有關檢討涵蓋所有重大監控、財務、營運與遵例監控，以及風險管理工作。檢討該等內部監控制度之有效性時所運用之程序包括與管理層共同研討由管理層辨識之風險範疇。本公司之內部監控制度旨在提供合理(但非絕對)保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)營運系統失效之風險，藉以協助本公司達致目標。

### 與股東之溝通

本公司在與股東溝通方面一直致力維持高透明度。有關本集團業務活動、業務策略及發展之詳盡資料均有在本公司之年報、中期報告及公司網站(<http://www.fecil.com.hk>)內提供。本公司鼓勵其股東出席本公司之股東週年大會，大會可提供有用之研討場合，讓股東與管理層對話及互動交流。

# 獨立核數師報告書

## Deloitte. 德勤

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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第45至137頁Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

### 核數師的責任

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一零年三月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零一零年六月十四日

# 綜合收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	8	2,342,235	1,732,841
銷售及服務成本		(1,468,833)	(937,497)
折舊及攤銷		(74,251)	(67,659)
毛利		799,151	727,685
其他收益		16,874	26,539
行政支出		(326,325)	(275,723)
其他收益及虧損	9	85,607	(138,630)
分佔聯營公司業績		28,592	(133)
分佔共同控制實體業績		410	7,956
融資成本	10	(109,697)	(125,747)
除稅前溢利		494,612	221,947
所得稅開支	11	(154,545)	(116,847)
本年度溢利	12	340,067	105,100
可歸屬於：			
本公司擁有人		305,500	85,540
少數股東權益		34,567	19,560
		340,067	105,100
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	14		
基本		17.0	5.3
攤薄		16.9	2.3

# 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利	340,067	105,100
其他全面收益：		
換算海外業務之匯兌差額	296,995	(182,877)
可供出售投資重估增加(減少)	59,580	(105,883)
就將物業、廠房及設備轉撥至投資物業所產生之重估增加 減據此之遞延稅項港幣2,201,000元	6,632	—
因可供出售投資減值而重新分類至損益	—	31,921
因出售可供出售投資而重新分類至損益	4,394	77,317
本年度其他全面收益	367,601	(179,522)
本年度全面收益總額	707,668	(74,422)
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	659,221	(86,543)
少數股東權益	48,447	12,121
	707,668	(74,422)

# 綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	2,179,330	1,943,061
物業、廠房及設備	17	4,239,885	3,141,956
預付租賃款項	18	1,928,679	1,493,376
商譽	19	73,047	—
聯營公司權益	20	181,620	163,276
共同控制實體權益	21	88,973	84,664
可供出售投資	22	308,056	83,282
指定按公平值計入損益之金融資產	23	4,574	6,903
購買物業之按金		109,009	73,450
應收聯營公司款項	24	90,443	90,318
應收接受投資公司款項	48	119,995	119,995
應收一名少數股東款項	48	451	451
應收貸款	25	1,947	1,885
已抵押存款	31	12,397	11,768
		<b>9,338,406</b>	<b>7,214,385</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業	26		
已落成待售物業		198,363	488,890
待售發展中物業		1,688,234	1,705,278
其他存貨		6,452	4,431
預付租賃款項	18	40,578	26,969
應收貸款	25	721	23,802
應收賬款、按金及預付款項	27	227,259	124,873
應收一間共同控制實體款項	48	5,152	15,234
應收聯營公司款項	24	3,628	4,718
應收關連公司款項	28	956	2,550
可收回稅項		15,082	13,454
可供出售投資	22	20,897	163,751
指定按公平值計入損益之金融資產	23	7,384	16,754
持作買賣之投資	29	12,177	11,597
衍生金融工具	30	1,708	8,255
已抵押存款	31	17,368	14,404
有限制銀行存款	31	269,829	9,024
投資銀行存款	31	636,644	52,230
銀行結餘及現金	31	655,298	626,678
		<b>3,807,730</b>	<b>3,312,892</b>

綜合財務狀況表

	附註	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	32	423,593	379,626
財務租約之債務	33	1,256	1,015
應付董事款項	48	892	933
應付關聯公司款項	48	46,061	41,910
應付聯營公司款項	48	17,852	15,894
應付少數股東款項	48	29,462	28,367
已收客戶按金		81,811	81,505
衍生金融工具	30	208	—
指定按公平值計入損益之金融負債	34	—	121,845
應繳稅項		249,473	192,619
有抵押銀行及其他借貸	35	1,235,783	1,009,219
		<b>2,086,491</b>	1,872,933
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>1,721,239</b>	1,439,959
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>11,059,645</b>	8,654,344
<b>股本及儲備</b>			
股本	36	190,638	162,200
股份溢價		2,746,668	2,041,906
儲備		3,124,052	2,539,438
<b>本公司擁有人應佔股本權益</b>			
		<b>6,061,358</b>	4,743,544
少數股東權益		94,127	30,456
<b>權益總額</b>			
		<b>6,155,485</b>	4,774,000
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具	30	44,266	—
可換股債券負債部分	37	675,013	228,995
應付一名少數股東款項	48	—	5,175
應付一間共同控制實體款項	48	13,682	12,552
遞延稅項	39	348,020	251,771
財務租約之債務	33	505	1,236
有抵押銀行及其他借貸	35	3,822,674	3,380,615
		<b>4,904,160</b>	3,880,344
		<b>11,059,645</b>	8,654,344

第45至第137頁之綜合財務報表於二零一零年六月十四日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱德根  
董事

邱達昌  
董事

# 綜合權益變動報表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔												
	股本	股份	資本	資產	特別	匯兌	投資	購股權	可換股	保留	少數	總額	
		溢價	贖回儲備	重估儲備	儲備	儲備	重估儲備	儲備	債券權益	溢利			股東權益
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零八年三月三十一日	161,941	2,042,873	253	7,228	1,038,709	114,790	(39,915)	2,326	-	1,584,472	4,912,677	39,467	4,952,144
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,540	85,540	19,560	105,100
可供出售投資重估減少	-	-	-	-	-	-	(105,883)	-	-	-	(105,883)	-	(105,883)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(175,438)	-	-	-	-	(175,438)	(7,439)	(182,877)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	77,317	-	-	-	77,317	-	77,317
因可供出售投資減值而重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	31,921	-	-	-	31,921	-	31,921
本年度其他全面收益	-	-	-	-	-	(175,438)	3,355	-	-	-	(172,083)	(7,439)	(179,522)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	(175,438)	3,355	-	-	85,540	(86,543)	12,121	(74,422)
發行股份代替現金股息	1,499	23,823	-	-	-	-	-	-	-	-	25,322	-	25,322
發行二零一三年債券	-	-	-	-	-	-	-	-	113,831	-	113,831	-	113,831
二零一三年債券權益部分之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,782)	-	(18,782)	-	(18,782)
購回本身股份	(1,240)	(24,790)	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,030)	-	(26,030)
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	-	458	-	-	458	-	458
向少數股東權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,132)	(21,132)
已宣派及已支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(177,389)	(177,389)	-	(177,389)
於二零零九年三月三十一日	162,200	2,041,906	253	7,228	1,038,709	(60,648)	(36,560)	2,784	95,049	1,492,623	4,743,544	30,456	4,774,000

## 綜合權益變動報表

	本公司權益持有人應佔													
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	特別儲備	匯兌儲備	投資重估儲備	購股權儲備	可換股		保留溢利	總額	少數股東權益	總額
									債券權益	儲備				
									港幣千元	港幣千元				
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	305,500	305,500	34,567	340,067	
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	-	59,580	-	-	-	-	59,580	-	59,580	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	283,115	-	-	-	-	283,115	13,880	296,995	
因出售可供出售投資而重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	4,394	-	-	-	4,394	-	4,394	
就將物業、廠房及設備轉撥至 投資物業所產生之重估增加 減據此之遞延稅項港幣2,201,000元	-	-	-	6,632	-	-	-	-	-	-	6,632	-	6,632	
本年度其他全面收益	-	-	-	6,632	-	283,115	63,974	-	-	-	353,721	13,880	367,601	
本年度全面收益總額	-	-	-	6,632	-	283,115	63,974	-	-	305,500	659,221	48,447	707,668	
發行股份代替現金股息	2,325	44,298	-	-	-	-	-	-	-	-	46,623	-	46,623	
發行二零一五年債券	-	-	-	-	-	-	-	-	115,410	-	115,410	-	115,410	
二零一五年債券權益部分之 遞延稅項(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,042)	-	(19,042)	-	(19,042)	
就兌換二零一三年債券發行之股份	7,708	340,768	-	-	-	-	-	-	(113,831)	-	234,645	-	234,645	
二零一三年債券權益部分之 遞延稅項撥回(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	18,782	-	18,782	-	18,782	
收購資產(附註41b)	8,172	141,330	-	-	-	-	-	-	-	-	149,502	-	149,502	
收購業務(附註41a)	10,233	179,075	-	-	-	-	-	-	-	-	189,308	51,291	240,599	
確認股本結算之股份付款時發行股份	-	-	-	-	-	-	-	2,353	-	-	2,353	-	2,353	
股份發行開支	-	(709)	-	-	-	-	-	-	-	-	(709)	-	(709)	
可換股債券發行開支	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,623)	-	(2,623)	-	(2,623)	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(75,656)	(75,656)	-	(75,656)	
已付少數股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,067)	(36,067)	
於二零一零年三月三十一日	190,638	2,746,668	253	13,860	1,038,709	222,467	27,414	5,137	93,745	1,722,467	6,061,358	94,127	6,155,485	

特別儲備於一九九一年集團重組時產生，指所收購附屬公司資產淨值超出本公司就收購所發行股份之面值。

# 綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	494,612	221,947
按下列各項調整：		
分佔共同控制實體業績	(410)	(7,956)
分佔聯營公司業績	(28,592)	133
折舊及攤銷	81,320	75,714
上市投資股息	(7,130)	(4,761)
利息收入	(3,679)	(13,970)
利息支出	109,697	125,747
呆壞賬撥備	—	2,220
應收共同控制實體款項撥備	13,200	—
投資物業公平值(增加)減少	(166,197)	2,715
出售可供出售投資之虧損	4,394	77,317
於損益確認之可供出售投資之減值虧損	—	31,921
計入損益之金融負債之公平值虧損(收益)	7,725	(55,901)
確認股份付款	2,353	458
出售物業、廠房及設備之虧損	9	103
出售一間聯營公司之虧損	4,928	—
營運資金變動前之經營現金流量	512,230	455,687
已落成待售物業之減少	1,029,612	671,051
待售發展中物業之增加	(419,654)	(1,021,482)
其他存貨增加	(1,747)	(2,268)
應收貸款減少	—	185
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(78,484)	46,631
應收共同控制實體款項增加	(3,118)	(2,099)
持作買賣之投資(增加)減少	(580)	59,680
指定為按公平值計入損益之金融資產減少	11,699	406,830
衍生金融工具減少(增加)	51,021	(149,293)
應付賬款及應計賬款(減少)增加	(4,395)	90,812
已收客戶訂金增加(減少)	306	(273,291)
經營業務所得之現金	1,096,890	282,443
已繳付香港利得稅	(18,231)	(46,938)
已繳付其他司法權區稅款	(71,311)	(134,008)
<b>經營業務所得之現金淨額</b>	<b>1,007,348</b>	<b>101,497</b>

## 綜合現金流量表

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>投資活動</b>			
收購物業、廠房及設備		(412,060)	(287,758)
增添投資物業		(16,497)	(76,267)
收購附屬公司，扣除所收購銀行結餘及現金	41(a)	6,835	4,169
於一間共同控制實體之注資		(1,562)	(5,766)
出售物業、廠房及設備所得款項		3,925	967
出售投資物業所得款項		108,639	88,000
收購可供出售之投資		(83,120)	(460,252)
出售可供出售之投資所得款項		60,780	273,239
預付租賃款項增加		(597,252)	(407,691)
收購物業之已付按金		(34,909)	-
已抵押存款(增加)減少		(1,956)	82,366
有限制銀行存款增加		(260,805)	(9,024)
投資銀行存款增加		(584,414)	(52,230)
聯營公司還款(墊款)		1,090	(12,408)
關連公司還款		1,594	2,267
少數股東墊款		(4,080)	(18,288)
應收貸款減少(增加)		23,019	(22,608)
已收聯營公司股息		5,320	7,266
已收上市投資股息		7,130	4,761
已收銀行利息		3,679	13,970
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(1,774,644)</b>	<b>(875,287)</b>
<b>融資活動</b>			
發行股份發行開支		(749)	-
可換股債券發行開支		(14,249)	-
購回本身股份		-	(26,030)
購回可換股債券		(10,607)	(252,377)
贖回可換股債券		(118,963)	-
發行可換股債券所得款項		800,000	-
新籌得銀行及其他借貸		1,131,329	-
償還銀行及其他借貸		(795,431)	-
償還財務租約之責任		(1,228)	3,266,529
償還款項予一名董事		(41)	(1,635,602)
償還款項予關連公司		4,151	(2,118)
共同控制實體墊款		1,130	-
聯營公司墊款		2,058	2,134
已付股息		(29,033)	(152,067)
已付少數股東權益股息		(36,067)	(21,132)
已付利息		(154,789)	(200,460)
<b>融資活動所得之現金淨額</b>		<b>777,511</b>	<b>973,695</b>
<b>現金及現金等值物增加淨值</b>		<b>10,215</b>	<b>199,905</b>
承前現金及現金等值物		626,678	444,620
匯率變動之影響		18,405	(17,847)
<b>結轉之現金及現金等值物</b>		<b>655,298</b>	<b>626,678</b>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
銀行結餘及現金		655,298	626,678

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

## 1. 一般資料

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

本集團主要從事物業發展與投資、酒店業務、經營停車場及財資管理。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣為本公司的功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	內含衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓
香港財務報告準則(修訂)	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂則除外
香港財務報告準則(修訂)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進，有關香港會計準則第39號第80段之修訂

除上述披露者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於現時或過往之會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對專用名稱作出修改(包括修改財務報表之標題)，以及改變財務報表之形式及內容。

應用香港會計準則第40號「投資物業」之修訂時，本集團過往計入租賃土地及樓宇之在建投資物業已於二零零九年四月一日獲重新分類為投資物業。由於有關重新分類並無對過往期間財務報表之項目造成任何重列，故並無呈列二零零八年四月一日之綜合財務狀況表。

### 香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號規定經營分部應以與主要經營決策者就分配資源至各分部及評估其表現而定期審閱本集團組成部分內部報告之相同基準區分。相反，其前準則(香港會計準則第14號「分部報告」)則規定以風險及回報方式區分兩種分部(業務及地區)，而實體「向主要管理人員呈報之內部財務報告制度」僅為區分該等分部之起點。

於過往年度，本集團以業務分部為主要報告形式，而地區分部為次要報告形式。與根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分部比較，本集團應用香港財務報告準則第8號導致本集團需重新指定可報告分類。採納香港財務報告準則第8號亦改變分部損益之計量基準(如附註7所呈列)。

### 關於金融工具披露之改進

#### (香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂)

香港財務報告準則第7號之修訂擴大以公平值計量之金融工具之公平值計量所需披露。根據該等修訂所載過渡條文，本集團並無提供經擴大披露事項之比較資料。該等修訂亦擴大及修訂對本集團綜合財務報表並無影響之流動資金風險所需披露。

### 香港會計準則第1號財務報表之呈列之修訂

作為香港財務報告準則(二零零八年)之改進一部分，香港會計準則第1號「財務報表之呈列」已獲修訂，以澄清按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」分類為持作買賣之衍生工具，應呈列為流動或非流動。此修訂規定主要持作買賣用途之衍生工具須呈列為流動，而毋須考慮其到期日。同時，並非持作買賣用途之衍生工具將根據其預期結算日分類為流動或非流動。作出此修訂前，本集團將按照香港會計準則第39號分類為衍生金融工具之所有衍生工具呈列為流動。此修訂並無對本集團於所呈報期間之業績造成任何影響。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港會計準則第40號 投資物業之修訂

作為香港財務報告準則(二零零八年)改進之一部分，香港會計準則第40號已獲修訂，以將在建中或開發中以於未來用作投資物業之物業納入其範圍內，並規定該等物業在本集團已採用公平值模式且該等物業之公平值能可靠釐定之情況下，按公平值計量。過往，在建中投資物業之租賃土地及樓宇部分乃分開列賬。租賃土地部分乃入賬列作經營租約並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃付款，而樓宇部分則計入物業、廠房及設備，按成本減累計減值虧損(如有)列賬。

本集團已根據相關過渡條文，自二零零九年四月一日起開始應用香港會計準則第40號之修訂。由於應用該修訂本，本集團之在建投資物業(包括於二零零九年四月一日過往賬面值分別為港幣168,376,000元及港幣3,283,000元之租賃土地及樓宇部分)已獲重新分類為投資物業。本公司董事認為，由於在建投資物業之公平值未能可靠釐定，因此，於二零一零年三月三十一日，此等投資物業乃按成本減去減值虧損計量(如有)。於二零一零年三月三十一日，採納香港會計準則第40號之修訂之影響導致預付租賃款項以及物業、廠房及設備分別減少港幣168,376,000元及港幣3,283,000元，並導致投資物業增加港幣171,659,000元。

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

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

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港會計準則第40號 投資物業之修訂(續)

- 1 由二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 2 由二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效。
- 3 由二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效。
- 4 由二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- 5 由二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。
- 6 由二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 7 由二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- 8 由二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響本集團收購日期為二零一零年一月一日或以後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將對本集團於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理造成影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產分類及計量之新規定，將於二零一三年一月一日起生效，並獲准提早應用。該準則規定，所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」之範圍內之已確認金融資產，須按攤銷成本或公平值計量。具體來說，即(i)按目標為收取合約現金流量之業務模式內持有；及(ii)具有純粹用以支付本金及償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號或會影響本集團金融資產分類。

此外，作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」已就租賃土地之分類作出修訂。該等修訂將於二零一零年一月一日起生效，並獲准提早應用。修訂香港會計準則第17號前，承租人須將租賃土地分類為經營租約，並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。該等修訂已刪除有關規定。取而代之，該等修訂規定將租賃土地按香港會計準則第17號所載一般原則為基準分類，即按出租人或承租人就租賃資產擁有權所附風險及回報程度釐定。應用香港會計準則第17號之修訂或會對本集團租賃土地之分類造成影響。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟不包括若干以公平值計量的若干物業及金融工具，於會計政策中的解釋載列如下。

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒布的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。採納的主要會計政策如下：

#### 綜合賬目之基準

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

於本年度收購或出售之附屬公司業績，乃由實際收購日期起或直至實際出售日期止(選適用者)計入綜合全面收益表。

如附屬公司之會計政策不同於本集團內其他成員公司所採用之會計政策，應將附屬公司之財務報告調整至與本集團所採用之會計政策一致。

所有在本集團內各公司之間之交易、結餘、收入及費用於綜合時抵銷。

少數股東於合併附屬公司之淨資產與集團之股本權益分開呈列。於淨資產中少數股東權益包括於初始業務合併日該等權益數額及自合併日期起少數股東應佔權益之變動。倘少數股東所佔之虧損超越少數股東於附屬公司應佔之股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

#### 業務合併

收購附屬公司之事項使用購買法列賬。收購成本按所給予資產、所產生或承擔負債及本集團所發行以換取被收購公司控制權之股本工具於交換日期之公平值總額，加業務合併直接應佔之任何成本。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債乃按其於收購日期之公平值確認。

收購所產生商譽乃確認為資產，並初步按成本(即業務合併成本高於本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之數額)計量。倘於重估後，本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高於業務合併成本，則高出數額會即時於損益確認。

少數股東於被收購公司之權益初步按少數股東所持已確認資產、負債與或然負債公平值淨額之比例計量。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 商譽

收購業務產生之商譽乃指收購成本高於本集團於相關業務可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公平值淨額之權益。商譽按成本減除任何累計減值虧損列賬，並於綜合財務狀況表中分開呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配至各預期將因收購而獲得協同效益之相關現金產生單位或現金產生單位組別。

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

於其後出售相關現金產生單位時，應佔商譽金額於釐定出售損益時計入。

收購聯營公司及共同控制實體產生之商譽乃列入投資之賬面值，而不會獨立作減值測試。取而代之，該項投資之全部賬面值作為單一資產進行減值測試。任何已確認之減值虧損不會分配至構成聯營公司或共同控制實體投資之賬面值一部分之任何資產(包括商譽)。任何減值虧損之撥回須於投資之可收回金額其後增加後予以確認。

就減值測試而言，收購所產生商譽會分配至各個相關現金產生單位，或預期將因收購而獲得協同效益之現金產生單位組別。已分配商譽之現金產生單位每年及於任何時間內顯示該單位可能出現減值跡象時進行減值測試。就財政年度內因收購產生之商譽而言，已分配商譽之現金產生單位會在該財政年度年結日前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於單位賬面值時，減值虧損將首先獲分配用以減少任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後再以該單位中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於損益內確認。商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，並指在一般業務過程中所出售貨物及提供服務的應收款項，扣除折扣及銷售有關稅項。

來自一般日常業務銷售物業之收入乃於相應物業已落成及交付買方時確認。於達到收益確認條件前自買方收取之訂金及分期付款項乃記錄於流動負債項下之銷售訂金。貨物銷售(物業除外)於交付及擁有權轉移時確認入賬。

酒店業務產生的收入於提供有關服務時確認入賬。

停車場業務之收益於提供有關設施時確認入賬。

樓宇管理費收入及停車場管理費收入於提供有關服務時確認入賬。

經營租約下的物業的租金收入於各自租賃期內按直線法確認入賬。

金融資產之利息收入按時間基準參考未償還本金及適用利率(即於初步確認時金融資產預計年內將其估計未來現金收入折現至其賬面淨值所用比率)累計。

當本集團收取付款之權利獲確立時，投資之股息收入將予以確認。

#### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或為資本增值的物業。

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

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產產生的任何損益(按資產的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於取消確認該資產的年度在綜合全面收益表中列賬。

當可證明投資物業之用途已轉為自用時，投資物業則轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日期之公平值被視為其後入賬時物業、廠房及設備的成本。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業(續)

當可證明投資物業已不再由業主轉為自用時，物業、廠房及設備以及預付租賃款項則轉撥至投資物業。當物業、廠房及設備之項目按公平值轉撥至投資物業時及倘於轉撥日期物業之公平值高於物業於轉撥日期之賬面值，盈餘則直接計入資產重估儲備。出售物業時，載於權益之重估盈餘將轉撥至保留溢利。自重估盈餘轉撥至保留溢利並非於損益作出。

當經營租賃開始生效而證明用途已有所轉變，存貨則轉撥至投資物業。物業於轉撥日期之公平值與其之前賬面值之任何差額於損益內確認。

#### 物業、廠房及設備

除發展中樓宇及酒店以外的物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

除發展中樓宇及酒店以外的物業、廠房及設備的折舊，按可於其可使用年期撇銷其成本的比率計算。

按財務租約持有的資產與自置資產按相同的基準釐定可使用年期。根據該可使用年期與租約年期的比較，取兩者中較短者釐定折舊年期。

物業、廠房及設備於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產所產生任何損益(按該項目的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於取消確認該項目的年度計入綜合全面收益表。

當物業、廠房及設備轉至以公平值列賬之投資物業時，如賬面值因於轉撥日重估而減少，該物業賬面值任何減少確認為損益；如賬面值增加至已沖減以前年度該物業之減值虧損，該增加確認為損益，而增加之任何餘額直接撥入資產重估儲備。隨後出售該投資物業，包括於權益內之重估盈餘可能轉至累計溢利，而不會經過損益。

持有作酒店經營或自用的發展中物業按成本減已確認的任何減值虧損列賬。成本包括發展開支，當中包括專業費用及於發展期間撥充資本的利息。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備(續)

概無就發展作酒店營運或由業主佔用之樓宇成本作出任何折舊撥備。樓宇之折舊於其可供使用時開始計算(即其達致以管理層預期方式運作所需地點及狀況)。

當租賃土地上的樓宇正在發展作生產、租賃或行政用途時，租賃土地部分乃於租賃期內按直線基準攤銷，攤銷費用列作建築期內在建中樓宇之成本一部分。

#### 業主佔用土地之租賃權益

當租賃土地及樓宇正在發展作酒店經營或行政用途時，租賃土地部分乃分類為預付租賃款項，並按租賃年期以直線法攤銷。於建築期間，租賃土地之攤銷費用計入作為建設中樓宇之部分成本。建設中樓宇按成本減任何可識別減值虧損入賬。

#### 聯營公司的權益

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

聯營公司的業績及資產與負債採用權益會計法合併入此等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資於綜合財務狀況表內按成本(就於本集團應佔損益的收購後變動及於聯營公司權益的變動作出調整)減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司的淨投資部分的長期權益)，本集團終止確認其應佔的任何進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

任何收購成本超逾本集團於收購日期確認聯營公司之已識別資產、負債及或然負債中所佔公平值淨額，均確認為商譽。

任何本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超逾收購成本，於重新評估後，即時於損益確認。

集團實體與本集團聯營公司交易時，未變現溢利及虧損將按本集團於有關聯營公司的權益對銷。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 合營企業

##### 共同控制實體

共同控制實體乃涉及設立獨立實體之合營安排，而各合營方均可共同控制該實體的經濟活動。

共同控制實體的業績及資產與負債採用權益會計法綜合於綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資於綜合財務狀況表內按成本(就本集團應佔損益收購後的變動及於共同控制實體權益的變動作出調整)減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔共同控制實體的虧損等於或超過其於該共同控制實體的權益(包括任何實質上構成本集團於共同控制實體淨投資的部分的長期權益)時，本集團不再確認其應佔的進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該共同控制實體作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

任何收購成本超逾本集團應佔共同控制實體之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額確認為商譽。

任何本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超逾收購成本，於重新評估後，即時於損益確認。

集團實體與本集團的共同控制實體交易時，未變現的溢利與虧損將按本集團於該合營企業的權益對銷。

##### 共同控制資產

當集團內的公司直接以合營項目協議形式進行活動時，本集團在共同控制資產所佔權益及任何與其他合營者共同承擔的負債均會在綜合財務報表中予以確認，並按照他們的性質作出分類。各項為共同控制資產權益而直接產生的支出均會以應計基準進行核算。

從銷售或使用本集團在共同控制資產的產生所佔部分而產生的收入及本集團在合營項目支出中所佔的部分，將按有關交易的經濟利益能可靠地計量之基準，而予以確認流入／流出本集團之收入。

##### 有形資產減值

於報告期間結算日，本集團會審核其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損之跡象。倘資產之可收回金額估計將低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。有關減值虧損則即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值會增至其經修訂估計可收回金額，惟已增加賬面值並不超過有關資產若於過往年度並無確認減值虧損時已釐定之賬面值。減值虧損撥回乃即時確認為損益，惟相關資產按另一準則按重估款項列賬則作別論，在此情況下，減值虧損撥回根據該準則被視為重估增加。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 存貨

##### 供售物業

供售落成物業以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值包括土地成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接發展支出。可變現淨值乃參照估計銷售所得款項減估計出售支出之數額後釐定。

擬作銷售用途之待發展／發展中物業於完成發展後乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。可變現淨值乃參考在日常業務過程中之估計售價減估計建築成本及估計銷售費用釐定。

##### 其他存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值中之較低者入賬。成本值以加權平均成本法計算。

#### 金融工具

當一群實體成為某工具的合同條款的訂約方時，金融資產及金融負債乃於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括指定按公平值計入損益之金融資產及金融負債)而直接應佔的交易成本於初步確認時視乎情況加入或扣自該項金融資產或金融負債的公平值。因收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債而直接應佔的交易成本即時於損益確認。

#### 金融資產

本集團金融資產分為按公平值計入損益的金融資產、可供出售投資及貸款及應收賬款。所有定期買賣的金融資產按交易日基準確認及取消確認。定期買賣為須按市場上的規則或慣例所制定的時間制度內交付資產的金融資產買賣。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收聯營公司、受投資公司、少數股東、共同控制實體及有關連公司之款項、應收貸款、應收賬款、已抵押存款、受限制銀行存款、投資銀行存款及銀行結餘)均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當有客觀證據證明資產減值時於損益中確認，並按該資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。當資產的可收回數額增加乃客觀上與於確認減值後所引致的事件有關時，則減值虧損會於隨後期間予以撥回，惟該資產於減值被撥回之日的賬面值不得超過倘無確認減值的攤銷成本。

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 指定按公平值計入損益的金融資產(「指定按公平值計入損益的金融資產」)

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

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作交易：

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

除持作買賣金融資產外，金融資產如組成一合約內含一種或多種隱含嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號容許整份合併合約(資產或負債)指定按公平值計入損益的金融資產，則可於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產。

於首次確認後的每一呈報日，按公平值計入損益的金融資產乃按公平值計量，而公平值的變動在其產生的期間內直接在損益中確認。在損益中確認的損益淨值包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

#### 可供出售之投資

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為任何其他類別(上文所載)的非衍生工具。於首次確認後的每一呈報日，可供出售的金融資產按公平值計量。公平值變動在其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計，直至該金融資產出售或釐定為減值為止，屆時，先前在投資重估儲備中累計的累積損益會重新分類至損益。可供出售之金融資產的任何減值虧損會在損益中確認。可供出售股本投資的減值虧損不會在其後的期間撥回。就可供出售的債務投資而言，如果其後投資的公平值增加客觀上可與確認減值虧損之後發生的事項連繫，則有關的減值虧損將予撥回。

對於沒有在活躍市場上報價且其公平值不能可靠計量的可供出售股本投資，以及與這種無報價股本工具掛鉤及須通過交付這種股本工具進行結算的衍生工具而言，此等投資於首次確認後的每一呈報日按成本減任何已識別減值虧損計量。當存在客觀證據顯示資產已發生減值，減值虧損在損益中確認。減值虧損的金額按資產的賬面值與按類似的金融資產當時的市場回報率折現預計未來現金流量的現值兩者之間的差額計量。有關減值虧損不會在其後的期間撥回。

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

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

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或拖延償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

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

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

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

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

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排的性質以及金融負債及股本工具的定义分類。

##### 股本工具

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

購回本公司本身股本工具所支付之代價乃直接從權益中扣除。

##### 金融負債

本集團的金融負債一般分類為指定按公平值計入損益的金融負債及其他金融負債。

##### 指定按公平值計入損益的金融負債

本集團已指定若干轉換權並非透過以固定現金金額或其他金融資產交換固定數目股本工具以外之方式償付之可換股債券為按公平值計入損益的金融負債。於初步入賬及其後期間內，可換股債券按公平值計量，而有關公平值變動將於出現變動之期間內直接於損益內確認。

指定按公平值計入損益的金融負債的利息開支，列入其他收益或虧損內。

##### 可換股債券

本集團所發行之可換股債券如其轉換權乃透過交換固定現金金額或本公司本身股本工具之固定數目之方式償付，乃分類為獨立分作權益及負債部分之股本工具。

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本(續)

##### 可換股債券(續)

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

##### 其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、應付董事、有關連公司、聯營公司、少數股東及共同控制實體的款項，以及銀行及其他借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法乃用於計算金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息支出的方法。實際利率乃於金融負債預計年期或較短期間(倘適用)準確貼現估計日後現金付款至初步確認時金融負債之賬面淨值之比率。利息開支按實際利率法確認。

#### 取消確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，金融資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認的累計損益總和之間的差額，於損益中確認。

金融負債乃當有關合約的特定責任獲解除、取消或到期時取消確認。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額乃於損益中確認。

#### 購回本身股份

年內購回之所有普通股已於年內註銷，而已發行股本已按經註銷之購回股份面值減少。購回普通股之已付溢價及相關支出已自股份溢價賬扣除。相當於已註銷普通股面值之金額已轉移至股份溢價。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租約

如租約之條款將絕大部分所有權風險及回報轉嫁予承租人，則租約分類為財務租約。所有其他租約分類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約下之租金收入乃按有關租約之年期以直線法於綜合全面收益表確認。

#### 本集團作為承租人

根據財務租約持有之資產乃按租約開始時之公平值或(如較低)最低租約付款之現值確認為本集團之資產。出租人之相應負債計入綜合財務狀況表，列為財務租約承擔。租約付款按比例於融資費用與租約承擔減少之間分配，以使負債餘額達致固定利率。融資費用直接於損益扣除。

經營租約付款乃按有關租約年期以直線法確認為開支。作為訂立經營租約之優惠所收及應收之利得乃按租約年期以直線法確認為租金費用減少。

#### 租賃土地及樓宇

就租約分類而言，土地及樓宇租約之土地及樓宇成分乃單獨劃分，除非租約付款不能在土地及樓宇成分之間作可靠分配，於此情況下，整份租約一般視作財務租約，並入賬列為物業、廠房及設備。如租約付款能夠可靠地進行分配，租賃土地權益入賬為經營租約及按租約年期以直線法攤銷，惟被分類及列為按公平值模式呈列之投資物業除外。

#### 外幣

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

因結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額，於產生之期間在損益中確認。因重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之損益，惟因重新換算損益直接於其他全面收益中確認之非貨幣項目產生之差額則除外，在該等情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益中確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團之外國業務之資產與負債按呈報期間結算日當日之匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而該等業務之收益及開支則按年內平均匯率換算，除非於該期間匯率大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認，並於權益中累計。該等匯兌差額於出售該外國業務之期間在損益內確認。

#### 借貸成本

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

所有其他借貸成本於其產生期間確認為支出。

#### 退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時列為開支扣除。

#### 股本結算之股份付款

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

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

於呈報期間結算日，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目估計。修訂對原有估計之影響(如有)乃於餘下歸屬期內在損益內確認，並對購股權儲備作出相應調整。

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

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 股本結算之股份付款(續)

##### 購買資產之發行股本工具

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

#### 稅項

稅項支出指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於呈報期結算日已實施或基本上已實施之稅率或稅項法例計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於呈報期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值所產生稅務責任。遞延稅項會於損益中確認，惟若其屬於其他全面收益中或直接於權益中確認之項目，則遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

#### 4. 估計不確定因素的主要來源

有關未来的主要假设，以及於呈報結算日有重大風險導致須對下個財政年度資產及負債的賬面金額作出重大調整的估計不確定因素的其他主要來源討論如下。

##### 商譽之估計減值

釐定商譽是否減值要求估計已分配商譽之現金產生單位之使用價值。計算使用價值要求本集團估計現金產生單位預期產生之未來現金流量及適用折現率以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，或會產生重大減值虧損。於二零二零年三月三十一日，商譽之賬面值為港幣73,047,000元。有關可收回金額計算方法之詳情於附註19中披露。

##### 可供出售金融資產之減值

本集團依循香港會計準則第39號之指引釐定可供出售金融資產是否出現減值。就並無於活躍市場報價之可供出售金融資產而言，此項釐定需要作出重大判斷。於作出此判斷時，本集團評估(其中包括)投資公平值少於本集團成本之時間長短及程度；以及受投資公司之財務穩健及短期內業務前景，包括例如業內及行業表現、技術變動及經營及財務現金流量。

##### 投資物業之公平值

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

##### 呆壞賬撥備估計

倘有客觀證據證明應收賬款餘額減值時，本集團需就呆壞賬作出撥備。應收賬款餘額按於首次確認時計算的實際利率折現的估計未來現金流量的現值釐定。在評估該等應收賬款的最終變現程度(包括每名債務人現時的信譽和過往付款情況)時，董事需作出判斷。倘本集團客戶的財務信貸評級轉壞，有關應收賬款或會減值。

##### 稅項

遞延稅項資產之變現能力主要取決於將來是否有足夠可用之未來溢利或應課稅暫時差額。本公司董事根據未來年度本集團之溢利預測及預期撥回應課稅暫時差額，釐定是否確認遞延稅項資產。本公司董事將於各呈報日檢討於未來動用稅項虧損之可能性。如所產生之實際未來溢利高於或低於預期，可能會對遞延稅項資產進行額外確認或撥回，並於進行該確認或撥回之期間於損益中確認。

## 5. 資本風險管理

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

本集團定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況調整資本架構。

本集團整體策略與去年維持不變。

## 6. 金融工具

### a. 金融工具分類

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益之金融資產		
持作買賣	12,177	11,597
指定為按公平值計入損益	11,958	23,657
衍生金融工具	1,708	8,255
可供出售之投資	328,953	247,033
貸款及應收賬款	2,030,396	1,065,769
	<b>2,385,192</b>	1,356,311
<b>金融負債</b>		
按公平值計入損益之金融負債		
指定按公平值計入損益	—	121,845
衍生金融工具	44,474	—
按攤銷成本列賬之其他金融負債	6,241,968	5,088,456
	<b>6,286,442</b>	5,210,301

## 6. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策

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

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的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

#### 利率風險

由於銀行結餘及已抵押存款、有抵押應收貸款及不同息率銀行及其他借貸之現行市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。管理層會監控利率風險並訂立若干利率掉期合約以管理利率風險。

本集團之現金流量利率風險主要來自本集團銀行借貸之香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息波動。

#### 利率敏感度分析

以下敏感度分析乃根據以浮動利率計息之借貸及應收款項承受之利率風險釐定。浮動利率包括香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、港元最優惠利率、中國人民銀行(「中國人民銀行」)、掉期利率(「掉期利率」)、馬來西亞基本借貸利率(「馬來西亞基本借貸利率」)及澳洲銀行票據掉期參考利率(「澳洲銀行票據掉期參考利率」)。有關敏感度分析並無考慮銀行存款風險，原因為其影響並不重大。

有關敏感度分析乃假設於呈報期間結算日之未償還借貸於整個年度均尚未償還而編製。向主要管理人員作利率風險內部匯報時使用50個基點(二零零九年：50個基點)上調或下調，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(二零零九年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，本集團之除稅後溢利將減少約港幣7,530,000元(二零零九年：港幣9,036,000元)，而待售作發展用途／發展中物業之已資本化利息將增加／減少約港幣9,283,000元(二零零九年：港幣8,977,000元)。此乃主要歸因於本集團銀行及其他借貸之浮息利率開支。

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

## 6. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外幣風險

本集團進行若干以外幣計值之交易，因此承受匯率波動風險。本集團目前並無採用任何衍生工具合約以對沖其外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外幣風險。

於呈報日本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債(可供出售投資、指定按公平值計入損益之金融資產、持作買賣之投資、衍生金融工具及可換股債券除外)之賬面值如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>資產</b>		
美元	13,277	13,779
人民幣	4,745	5,104
日圓	3,698	3,931
澳元	24,594	3,075
歐元	15,107	1,600
新加坡元	902	—
加拿大元	6,197	—

#### 外幣敏感度分析

下表詳述在所有其他變量保持不變之情況下，本集團因港元兌有關外幣升值及貶值10%(二零零九年：10%)之敏感度。由於港元兌美元維持聯繫匯率制度，管理層預期港元與美元之間之匯率波動並不會帶來重大外幣風險。10%為於向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，乃管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括現有以外幣計值之貨幣項目，並於港元兌相關外幣於呈報日升值10%時調整其換算率。

## 6. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外幣風險(續)

#### 外幣敏感度分析(續)

	年內溢利減少	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
人民幣	(475)	(510)
日圓	(370)	(393)
澳元	(2,459)	(307)
歐元	(1,511)	(160)
新加坡元	(90)	—
加拿大元	(620)	—

倘港元兌相關外幣貶值10%，將對溢利構成相等及相反之影響。

管理層認為由於年終風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

#### 價格風險

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

#### 價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於呈報日所承受股本價格風險釐定。

倘相關股本證券之價格上調／下調10%(二零零九年：10%)：

- 由於持作買賣投資公平值變動，故本年度溢利會增加／減少港幣1,218,000元(二零零九年：增加／減少港幣1,160,000元)。
- 由於可供出售投資公平值變動，故投資重估儲備會增加／減少港幣26,696,000元(二零零九年：港幣20,808,000元)。

## 6. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險

於各呈報日，本集團就交易對方未能履行彼等之承擔以導致本集團蒙受財務虧損所面對最大信貸風險為於綜合財務狀況表所載每類已確認金融資產之賬面值及附註44所披露有關本集團所作出財務擔保有關之或然負債。為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委聘團隊負責釐定信貸限制、信貸批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動以收回逾期債務。

本集團並無就應收受投資公司、聯營公司款項及應收貸款面對高度集中之信貸風險，該等風險涉及多名交易對方及客戶。本集團審閱每項個別債項於各呈報日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

由於交易對方均為獲高信貸評級之銀行或財務機構，故此銀行存款及已抵押存款之信貸風險有限。

#### 流動資金風險

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

下表詳述本集團之非衍生金融負債之合約到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

## 6. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

	加權平均 合約利率 %	0至 180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一零年三月三十一日								
非衍生金融負債								
不計息	不適用	493,055	—	13,682	—	—	506,737	506,737
定息工具	5.84	17,387	17,409	69,873	92,666	27,098	224,433	184,554
不定息工具	2.40	793,731	534,026	931,068	2,818,670	225,032	5,302,527	4,873,903
可換股債券(a)	3.63	14,540	14,460	87,080	826,934	—	943,014	675,013
財務租約之債務	2.60	606	671	475	33	—	1,785	1,761
財務擔保合約(b)	不適用	127,006	—	—	—	—	127,006	—
		1,446,325	566,566	1,102,178	3,738,303	252,130	7,105,502	6,241,968
於二零零九年三月三十一日								
非衍生金融負債								
不計息	不適用	454,824	—	12,552	—	—	467,376	467,376
定息工具	5.35	14,116	20,615	67,184	98,612	43,017	243,544	201,077
不定息工具	2.16	864,706	233,287	973,119	2,441,856	360,341	4,873,309	4,188,757
可換股債券	8.81	—	—	—	331,445	—	331,445	228,995
財務租約之債務	4.15	581	505	973	285	—	2,344	2,251
財務擔保合約(b)	不適用	150,443	—	—	—	—	150,443	—
		1,484,670	254,407	1,053,828	2,872,198	403,358	6,068,461	5,088,456

(a) 有關金額假設本公司及債券持有人並無行使提早贖回權。

(b) 上述計入財務擔保合約之金額為於擔保交易對方申索有關款項時，本集團根據安排可能須償還全數擔保金額之最高金額。根據呈報期間結算日之預期，本集團認為將不大可能須根據安排支付任何款項。然而，有關估計將因應交易對方根據擔保提出索償之可能性而出現變動，有關可能性則與交易對方所持已擔保財務應收款項出現信貸虧損之可能性有關。

## 6. 金融工具(續)

### c. 金融工具之公平值計量

金融資產及金融負債之公平值乃按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之上市可供出售投資之公平值參考市場所報之買盤價釐定。
- 指定按公平值計入損益之金融資產公平值乃根據估值釐定，並按公認訂價模式以觀察所得當前市場交易價格進行折算現金流量分析釐定。
- 指定按公平值計入損益之金融負債乃按折算現金流量模式及柏力克－舒爾斯模式以類似工具之價格或比率，並計入重要輸入數據，例如加權平均股價、預期波幅、無風險比率及預期股息率釐定。有關詳情載於附註34。
- 衍生金融工具之公平值乃按現行市場交易取得之數據或交易商就類似工具所報之數據根據公認定價模式釐定。有關詳情載於附註30。
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式以觀察所得當前市場交易價格進行折算現金流量分析釐定。

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

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

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

## 6. 金融工具(續)

### c. 金融工具之公平值計量(續)

於財務狀況表中確認按不同級別計量之金融資產公平值如下：

	二零一零年三月三十一日			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
<b>按公平值計入損益之金融資產</b>				
衍生金融資產	—	1,708	—	1,708
持作買賣之非衍生金融資產	12,177	—	—	12,177
指定按公平值計入損益之金融資產	—	—	11,958	11,958
<b>總計</b>	<b>12,177</b>	<b>1,708</b>	<b>11,958</b>	<b>25,843</b>
<b>可供出售金融資產</b>				
上市股本證券	198,522	—	—	198,522
非上市債務證券	—	48,009	—	48,009
投資基金	—	20,432	—	20,432
<b>總計</b>	<b>198,522</b>	<b>68,441</b>	<b>—</b>	<b>266,963</b>
<b>按公平值計入損益之金融負債</b>				
衍生金融負債	—	44,474	—	44,474

於本年度，第一、二及三級之間並無轉撥。

### 金融負債第三級公平值計量之對賬：

	港幣千元
指定按公平值計入損益之金融資產	
於二零零九年四月一日	23,657
於損益確認之公平值變動收益	3,731
購入	62,818
出售	(78,248)
於二零一零年三月三十一日	11,958

## 7. 分部資料

本集團已採納香港財務報告準則第8號「經營分部」，自二零零九年四月一日起生效。向本集團主要經營決策者（為本公司執行董事）就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於物業發展、物業投資、酒店業務、停車場業務及證券與金融產品投資。

應用香港財務報告準則第8號導致本集團需重新指定可報告分部：

- 於應用香港財務報告準則第8號後，分類為「物業發展及投資」之物業發展分部及物業投資分部已獨立呈報為可報告分部。
- 分部資料過往乃按包括「物業發展及投資」、「酒店業務」、「停車場業務」、「金融產品投資」及「其他業務」之不同性質基準分析。作為向主要經營決策者報告之財務資料為於各類型業務經營之表現。年內，本集團已收購若干擁有及營運停車場之公司，而本年度內此停車場業務構成新經營分部。報告分部已變更並概述如下：
  - 於香港（「香港」）之物業發展及銷售
  - 於中華人民共和國（「中國」）之物業發展及銷售
  - 於澳洲之物業發展及銷售
  - 於馬來西亞之物業發展及銷售
  - 於香港之物業投資
  - 於中國之物業投資
  - 於新加坡之物業投資
  - 於香港之酒店業務
  - 於中國之酒店業務
  - 於馬來西亞之酒店業務
  - 於新加坡之酒店業務
  - 於澳洲之停車場業務
  - 於馬來西亞之停車場業務
  - 證券與金融產品投資
  - 其他業務

上年度分部資料已獲重列以符合本年度之呈列。

以下為就分配資源及評估表現向主要經營決策者呈報本年度按可報告分部呈列之本集團收益及業績之分析。編製分部溢利（虧損）所採納會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分部溢利或虧損指各分部之除稅前溢利或虧損，並無分配中央行政支出、董事薪金、指定按公平值計入損益之金融負債之公平值（虧損）收益以及融資成本。

7. 分部資料(續)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	916,495	570,407	54,761	97,915
— 香港	62,363	21,927	43,324	10,839
— 中國其他地區	397,547	359,095	220,095	152,423
— 馬來西亞	—	—	(20)	—
	1,376,405	951,429	318,160	261,177
物業投資				
— 香港	25,934	30,048	136,939	(149,602)
— 中國其他地區	10,725	10,225	3,722	228,798
— 新加坡	21,098	19,702	57,697	(67,634)
	57,757	59,975	198,358	11,562
酒店業務				
— 香港	339,913	414,379	101,747	163,820
— 馬來西亞	241,782	237,228	55,032	56,596
— 中國其他地區	34,558	27,383	612	3,696
— 新加坡	—	—	(405)	—
	616,253	678,990	156,986	224,112
停車場業務				
— 澳洲	270,881	—	31,238	—
— 馬來西亞	7,997	—	3,629	—
	278,878	—	34,867	—
證券及金融產品投資	6,348	37,505	(40,149)	(140,879)
其他業務	6,594	4,942	3,572	(11,546)
分部收益/分部溢利	2,342,235	1,732,841	671,794	344,426
未分配企業開支			(59,760)	(52,633)
指定按公平值計入損益之金融 負債公平值變動(虧損)收益			(7,725)	55,901
融資成本			(109,697)	(125,747)
除稅前溢利			494,612	221,947
所得稅開支			(154,545)	(116,847)
本年度溢利			340,067	105,100

## 7. 分部資料(續)

以下為本集團按可報告分部之資產分析。分部資產指各分部持有之資產，並無分配主要包括銀行結餘及現金之企業資產。

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
物業發展		
— 中國	1,701,343	1,411,076
— 香港	511,135	683,034
— 澳洲	527,185	818,867
— 馬來西亞	241,823	236,675
	2,981,486	3,149,652
物業投資		
— 香港	1,271,166	1,075,764
— 新加坡	421,950	337,414
— 中國	2,604	2,419
	1,695,720	1,415,597
酒店業務		
— 香港	2,840,835	2,526,763
— 中國	1,468,449	1,273,834
— 馬來西亞	1,000,083	886,263
— 新加坡	419,092	—
	5,728,459	4,686,860
停車場業務		
— 澳洲	632,955	—
— 馬來西亞	151,004	—
	783,959	—
證券及金融產品投資	994,097	316,352
其他業務	307,117	332,138
分類資產	12,490,838	9,900,599
未分配企業資產	655,298	626,678
	13,146,136	10,527,277

## 7. 分部資料(續)

### 其他資料

截至二零一零年三月三十一日止年度

	證券及金融						綜合 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	停車場業務 港幣千元	產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	
計入分部溢利或虧損計量之金額：							
呆壞賬(撥備)撥回	—	(1,322)	1,322	—	—	—	—
折舊及攤銷	(6,143)	(260)	(69,120)	(5,131)	—	(666)	(81,320)
指定按公平值計入損益之金融資產							
公平值變動之收益	—	—	—	—	3,731	—	3,731
持作買賣之投資公平值變動之收益	—	—	—	—	7,367	—	7,367
投資物業公平值增加	—	162,711	3,486	—	—	—	166,197
出售可供出售投資之虧損	—	—	—	—	(4,394)	—	(4,394)
衍生金融工具公平值變動之虧損	—	—	(6,577)	—	(54,864)	—	(61,441)
指定按公平值計入損益之金融負債							
公平值變動之虧損	—	—	—	—	—	(7,725)	(7,725)
應收一間共同控制實體款項之撥備	—	(6,000)	(7,200)	—	—	—	(13,200)
出售聯營公司之虧損	—	—	—	—	—	(4,928)	(4,928)

## 7. 分部資料(續)

### 其他資料(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	停車場業務 港幣千元	證券及金融		綜合 港幣千元
					產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	
計入分部溢利或虧損計量之金額：							
呆壞賬撥備	—	(406)	(1,814)	—	—	—	(2,220)
折舊及攤銷	(7,686)	(220)	(67,328)	—	—	(480)	(75,714)
指定按公平值計入損益之金融資產							
公平值變動之虧損	—	—	—	—	(67,415)	—	(67,415)
持作買賣之投資公平值變動之虧損	—	—	—	—	(25,213)	—	(25,213)
投資物業公平值減少	—	(226,449)	(6,304)	—	—	—	(232,753)
出售可供出售投資之虧損	—	—	—	—	(77,317)	—	(77,317)
可供出售投資減值虧損	—	—	—	—	(31,921)	—	(31,921)
衍生金融工具公平值變動之							
(虧損)收益	—	—	(11,694)	—	21,744	—	10,050
指定按公平值計入損益之金融負債							
公平值變動之收益	—	—	—	—	—	55,901	55,901
持作出售物業轉撥至投資物業之							
公平值增加	230,038	—	—	—	—	—	230,038

由於主要經營決策者並無定期審閱分部負債，故並無就此作出披露。

## 7. 分部資料(續)

### 地區資料

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

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	440,603	507,637	3,955,453	3,623,475
中國其他地區	442,830	396,704	1,808,367	1,635,989
澳洲	1,187,376	570,407	619,050	10,187
馬來西亞	250,328	238,391	1,154,253	888,026
新加坡	21,098	19,702	834,509	336,027
美利堅合眾國(「美國」)	—	—	140,078	139,904
其他	—	—	18,240	18,235
	<b>2,342,235</b>	1,732,841	<b>8,529,950</b>	6,651,843

附註：

- (i) 年內或相應年度並無來自客戶之收益佔本集團總收益超過10%。
- (ii) 非流動資產不包括聯營公司及共同控制實體權益、可供出售投資及指定按公平值計入損益之金融資產、應收聯營公司、受投資公司及少數股東款項、應收貸款以及已抵押存款。

## 8. 收益

收益乃指年內來自出售物業所得款項、酒店業務收入、停車場業務收入、提供停車場管理服務、出租物業之租金總額、提供物業管理服務及金融工具之利息收入，載列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
出售物業	1,367,344	943,818
酒店業務	577,489	647,612
停車場業務	258,718	—
提供停車場管理服務	21,104	—
出租物業	88,755	84,333
提供物業管理服務	22,368	19,371
金融工具之利息收入	5,203	37,505
其他業務	1,254	202
	<b>2,342,235</b>	<b>1,732,841</b>

## 9. 其他收益及虧損

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
投資物業公平值增加(減少)	166,197	(232,753)
持作出售物業轉撥至投資物業之公平值增加	—	230,038
指定按公平值計入損益之金融資產公平值變動之 收益(虧損)	3,731	(67,415)
出售可供出售投資之虧損	(4,394)	(77,317)
可供出售投資減值虧損	—	(31,921)
持作買賣投資之公平值變動之收益(虧損)	7,367	(25,213)
衍生金融工具公平值變動之(虧損)收益	(61,441)	10,050
指定按公平值計入損益之金融負債公平值變動之 (虧損)收益	(7,725)	55,901
應收一間共同控制實體款項之撥備	(13,200)	—
出售聯營公司之虧損	(4,928)	—
	<b>85,607</b>	<b>(138,630)</b>

## 10. 融資成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
下列項目之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	122,116	123,606
— 毋須於五年內悉數償還	27,936	70,647
其他貸款		
— 須於五年內悉數償還	1,625	5,266
可換股債券之利息開支	9,805	11,381
財務租約	71	136
首次認購費攤銷	13,495	4,328
其他	975	804
總利息成本	176,023	216,168
減：就以下各項資本化金額：		
— 待售發展中物業	(44,926)	(77,526)
— 業主佔用發展中物業	(20,241)	(12,895)
— 發展中投資物業	(1,159)	—
	109,697	125,747

## 11. 所得稅開支

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本年度：		
香港	13,495	22,615
中國企業所得稅	40,525	33,868
中國土地增值稅	73,267	43,818
其他司法權區	10,589	3,975
	<b>137,876</b>	104,276
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港	(194)	977
其他司法權區	(109)	—
	<b>(303)</b>	977
遞延稅項(附註39)		
本年度	17,254	25,315
稅率變動產生	(282)	(13,721)
	<b>16,972</b>	11,594
	<b>154,545</b>	116,847

香港稅項乃按組成本集團之各獨立公司之估計應課稅溢利減稅項虧損(如適用)以16.5%計算。

中華人民共和國企業所得稅乃按企業所得稅法及企業所得稅法實施條例計算。自二零零八年一月一日起之稅率為25%。

## 11. 所得稅開支(續)

本年度之所得稅開支與綜合全面收益表內之除稅前溢利對賬如下：

	中國					總額 港幣千元
	香港 港幣千元	其他地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	
二零一零年						
除稅前溢利	113,492	209,668	44,582	75,454	51,416	494,612
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	30%	16%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	18,726	52,417	11,146	22,636	8,047	112,972
不可扣稅開支之稅務影響	12,104	4,026	1,616	4,106	1,390	23,242
毋須課稅收益之稅務影響	(11,536)	—	(1,979)	(17,526)	(280)	(31,321)
中國土地增值稅	—	73,267	—	—	—	73,267
中國土地增值稅之稅務影響	—	(18,317)	—	—	—	(18,317)
未確認稅項虧損之稅務影響	11,825	3,227	643	—	—	15,695
使用過往未確認之稅項虧損	(2,974)	—	(9,567)	(975)	—	(13,516)
經營遞延稅項負債因調低適用稅率而減少	—	—	—	—	(282)	(282)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(4,718)	—	—	—	—	(4,718)
分佔共同控制實體業績之稅務影響	—	103	—	—	—	103
過往年度(超額撥備)不足撥備	(194)	—	43	—	(152)	(303)
其他	(2,680)	1,443	29	(7)	(1,062)	(2,277)
本年度所得稅開支	20,553	116,166	1,931	8,234	7,661	154,545

## 11. 所得稅開支(續)

	香港 港幣千元	中國 其他地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零零九年</b>						
除稅前(虧損)溢利	(207,417)	371,574	31,386	101,100	(74,696)	221,947
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	30%	18%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	(34,224)	92,894	7,847	30,330	(13,174)	83,673
不可扣稅開支之稅務影響	22,629	3,065	4,398	331	4,638	35,061
毋須課稅收益之稅務影響	(11,151)	(290)	(462)	(3,374)	(272)	(15,549)
中國土地增值稅	—	43,818	—	—	—	43,818
中國土地增值稅之稅務影響	—	(10,954)	—	—	—	(10,954)
未確認稅項虧損之稅務影響	24,452	6,095	—	—	96	30,643
使用過往未確認之稅項虧損	(898)	—	(11,981)	(23,695)	—	(36,574)
經營遞延稅項負債因調低適用稅率而減少	(12,273)	(273)	(302)	—	(873)	(13,721)
分佔聯營公司業績之稅務影響	22	—	—	—	—	22
分佔共同控制實體業績之稅務影響	—	(1,989)	—	—	—	(1,989)
過往年度撥備不足	977	—	—	—	—	977
其他	945	455	558	4	(522)	1,440
本年度所得稅開支	(9,521)	132,821	58	3,596	(10,107)	116,847

有關遞延稅項之詳情載於附註39。

## 12. 本年度溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
已落成待售物業之成本確認為支出	1,006,628	699,750
呆壞賬撥備	—	2,220
應收共同控制實體款項撥備	13,200	—
核數師酬金	8,032	5,250
預付租賃款項攤銷	32,262	21,564
減：就下列各項撥充資本之款項：		
— 發展中酒店物業	(18,836)	(10,614)
— 其他發展中樓宇	(239)	(239)
	13,187	10,711
折舊	68,133	65,003
於一間共同控制實體投資之攤銷 (已於分佔共同控制實體業績扣除)	2,904	2,904
董事酬金及其他僱員費用	126,851	115,730
出售物業、廠房及設備之虧損	9	103
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	4,315	1,646
並計入下列各項：		
租金收入—扣除支出港幣14,820,000元 (二零零九年：港幣16,137,000元)	73,935	68,196
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	1,044	2,024
可供出售投資	6,086	2,737
	7,130	4,761
銀行利息收入	3,679	13,970

### 13. 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
中期股息每股港幣2仙(二零零九年：港幣1仙)	37,993	16,213
已付二零零九年末期股息每股港幣2仙 (二零零九年：已付二零零八年末期股息每股港幣10仙)	37,663	161,176
	<b>75,656</b>	177,389

董事建議就截至二零一零年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣4仙(二零零九年：港幣2仙)，合共港幣76,255,000元(二零零九年：港幣37,663,000元)，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以獲發本公司新股份方式收取年內建議派發及派付之股息代替現金。年內按股東選擇獲取股份而發行之股份載於附註36。

### 14. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	305,500	85,540
可換股債券之影響		
— 指定按公平值計入損益之 金融負債公平值變動之收益	—	(55,901)
— 可換股債券之利息支出	—	11,381
計算每股攤薄盈利之盈利	<b>305,500</b>	41,020

14. 每股盈利(續)

	二零一零年 千股	二零零九年 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,801,413	1,617,418
可攤薄潛在普通股之影響		
— 轉換指定按公平值調整計入損益之金融負債公平值	—	128,924
— 購股權	1,682	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,803,095	1,746,342

由於行使可換股票據將導致每股盈利增加，故計算截至二零一零年三月三十一日止年度每股攤薄盈利時並無假設本公司尚未行使可換股票據獲行使。

由於尚未行使購股權之行使價較截至二零零九年三月三十一日止年度本公司股份平均市價為高，故上年度每股攤薄盈利之計算假設並無有關購股權獲行使。

## 15. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

已支付或須支付本公司每名董事之酬金如下：

截至二零一零年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell									總額 港幣千元
	邱德根 港幣千元	邱達昌 港幣千元	Williams 港幣千元	邱達成 港幣千元	邱裘錦蘭 港幣千元	邱達強 港幣千元	江劍吟 港幣千元	陳國偉 港幣千元	王敏剛 港幣千元	
董事袍金	25	25	25	25	25	25	25	150	150	475
其他酬金										
薪金及其他福利	2,203	3,713	8,048	1,519	650	—	—	—	—	16,133
退休福利計劃供款	—	12	119	43	—	—	—	—	—	174
總酬金	2,228	3,750	8,192	1,587	675	25	25	150	150	16,782

截至二零零九年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell									總額 港幣千元
	邱德根 港幣千元	邱達昌 港幣千元	Williams 港幣千元	邱達成 港幣千元	邱裘錦蘭 港幣千元	邱達強 港幣千元	江劍吟 港幣千元	陳國偉 港幣千元	王敏剛 港幣千元	
董事袍金	25	25	25	25	25	25	25	150	150	475
其他酬金										
薪金及其他福利	3,945	2,540	1,991	1,116	650	—	—	—	—	10,242
退休福利計劃供款	—	12	116	53	—	—	—	—	—	181
總酬金	3,970	2,577	2,132	1,194	675	25	25	150	150	10,898

本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零零九年：三名)為董事，彼等之酬金已於上文披露，另兩名人士(二零零九年：兩名)之酬金如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金及其他福利	3,714	3,297
退休福利計劃供款	24	24
	3,738	3,321

## 15. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金(續)

上述兩名人士之個別酬金介乎港幣1,500,001元至港幣2,000,000元。

於該兩年內，並無向董事及五名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入本集團或加入時之獎勵或作為離職之補償。

於該兩年內，並無董事放棄任何酬金。

## 16. 投資物業

	已落成物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零八年四月一日	1,936,939	—	1,936,939
添置	76,267	—	76,267
轉撥自己落成待售物業	329,338	—	329,338
出售	(88,000)	—	(88,000)
轉撥至酒店物業	(40,000)	—	(40,000)
公平值減少	(232,753)	—	(232,753)
匯兌調整	(38,730)	—	(38,730)
於二零零九年三月三十一日	1,943,061	—	1,943,061
根據香港會計準則第40號之修訂 重新分類至投資物業(附註2)	—	171,659	171,659
添置	3,941	12,556	16,497
轉撥自酒店物業	31,727	—	31,727
出售	(108,639)	—	(108,639)
轉撥至酒店物業	(89,219)	—	(89,219)
公平值增加	166,197	—	166,197
匯兌調整	48,047	—	48,047
於二零一零年三月三十一日	1,995,115	184,215	2,179,330

16. 投資物業(續)

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
位於下列地區土地按公平值列賬之投資物業賬面值：		
在香港：		
長期租約	302,360	141,654
中期租約	704,214	679,575
在香港以外地區：		
永久業權	49,302	41,840
長期租約	419,780	335,280
中期租約	703,674	744,712
	<b>2,179,330</b>	1,943,061

於二零一零年三月三十一日在香港及中國、馬來西亞、新加坡及澳洲之已落成投資物業公平值，按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.、Jones LaSalle Property Consultants Pte Ltd.及CB Richard Ellis (V) Pty Ltd於該日之估值釐定。戴德梁行有限公司為香港測量師學會會員，而Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.、Jones LaSalle Property Consultants Pte Ltd.及CB Richard Ellis (V) Pty Ltd為皇家特許測量師學會會員。有關估值已參考類似地點同類物業之市場交易價後達致。

由於在建投資物業之公平值現階段未能可靠釐定，該等在建投資物業按成本減去減值計量，直至其公平值能可靠釐定或竣工為止，以較早發生者為準。

## 17. 物業、廠房及設備

	酒店			其他樓宇		停車場 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
	永久業權土地 港幣千元	已落成 港幣千元	發展中 港幣千元	已落成 港幣千元	發展中 港幣千元			
<b>成本</b>								
於二零零八年四月一日	188,119	1,926,548	359,751	88,957	107,317	—	113,208	2,783,900
添置	177,897	147,419	266,361	—	30,806	—	37,998	660,481
轉撥自投資物業	—	40,000	—	—	—	—	—	40,000
出售	—	—	—	—	—	—	(3,567)	(3,567)
匯兌調整	(16,064)	(81,341)	6,027	1,403	—	—	(8,456)	(98,431)
於二零零九年三月三十一日	349,952	2,032,626	632,139	90,360	138,123	—	139,183	3,382,383
根據香港會計準則第40號之 修訂重新分類至投資物業	—	—	—	—	(3,283)	—	—	(3,283)
添置	33,192	58,691	282,960	—	4,073	183,505	39,674	602,095
落成後重新分類	—	204,575	(204,575)	—	—	—	—	—
透過業務合併收購	91,545	—	—	—	—	283,426	23,186	398,157
轉撥至投資物業後重估價值增加	—	3,422	—	—	—	—	—	3,422
轉撥至投資物業	—	(13,799)	—	—	—	—	—	(13,799)
轉撥自投資物業	—	33,900	—	—	—	—	—	33,900
出售	—	—	—	—	—	—	(14,551)	(14,551)
匯兌調整	46,196	56,954	2,116	703	—	44,484	13,123	163,576
於二零一零年三月三十一日	520,885	2,376,369	712,640	91,063	138,913	511,415	200,615	4,551,900
<b>折舊</b>								
於二零零八年四月一日	—	100,094	—	23,377	—	—	62,163	185,634
年度撥備	—	48,030	—	4,542	—	—	12,431	65,003
出售時抵銷	—	—	—	—	—	—	(2,497)	(2,497)
匯兌調整	—	(5,270)	—	542	—	—	(2,985)	(7,713)
於二零零九年三月三十一日	—	142,854	—	28,461	—	—	69,112	240,427
年度撥備	—	44,532	—	3,668	—	2,021	17,912	68,133
轉撥至投資物業時抵銷	—	(1,485)	—	—	—	—	—	(1,485)
出售時抵銷	—	—	—	—	—	—	(10,617)	(10,617)
匯兌調整	—	8,253	—	314	—	—	6,990	15,557
於二零一零年三月三十一日	—	194,154	—	32,443	—	2,021	83,397	312,015
<b>賬面值</b>								
於二零一零年三月三十一日	520,885	2,182,215	712,640	58,620	138,913	509,394	117,218	4,239,885
於二零零九年三月三十一日	349,952	1,889,772	632,139	61,899	138,123	—	70,071	3,141,956

## 17. 物業、廠房及設備(續)

以上物業、廠房及設備項目按下列折舊年率以直線法折舊：

永久業權土地或按長期租約持有之土地上之已落成樓宇	2%
按中期租約持有之土地上之已落成樓宇	租賃期或50年，以較短者為準
其他資產	10%–20%

並無就永久業權土地及發展中樓宇計提折舊。

上述賬面值包括以下物業：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
在香港：		
長期租約	143,968	122,197
中期租約	1,581,500	1,470,143
在香港以外地區：		
永久業權	1,578,620	835,144
長期租約	127,756	93,090
中期租約	690,823	551,311
	<b>4,122,667</b>	3,071,885

其他資產已計入賬面值合共港幣5,915,000元(二零零九年三月三十一日：港幣5,498,000元)之項目乃按財務租約持有之資產。

18. 預付租賃款項

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
於四月一日	1,520,345	1,135,452
根據香港會計準則第40號之修訂重新分類至投資物業	(168,376)	—
轉撥自投資物業	55,319	—
轉撥至投資物業	(19,413)	—
添置	597,252	407,691
轉撥至投資物業後重估值增加	5,418	—
攤銷	(32,262)	(21,564)
匯兌調整	10,974	(1,234)
於三月三十一日	1,969,257	1,520,345
賬面值指：		
在香港之租賃土地：		
長期租約	335,392	423,517
中期租約	873,605	780,045
在香港以外地區之租賃土地：		
長期租約	407,504	25,687
中期租約	352,756	291,096
	1,969,257	1,520,345
就報告目的之分析如下：		
流動資產	40,578	26,969
非流動資產	1,928,679	1,493,376
	1,969,257	1,520,345

## 19. 商譽

年內，收購若干在澳洲及新西蘭註冊成立之附屬公司之73.75%股本權益產生商譽，詳情於附註41(a)披露。該等附屬公司從事停車場業務。以臨時基準釐定之商譽將於落實若干停車場經營權後獲調整。

管理層根據停車場業務產生之估計未來現金流入釐定商譽賬面值並無減值，此乃按增長率5%之現金流量預測，基於管理層批准之五年期財政預算，按10%折現率計算。管理層相信，任何該等假設之任何合理可能變動不會導致商譽賬面值超過其可收回金額。

## 20. 聯營公司權益

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
非上市投資，按成本值減去減值	69,900	86,761
分佔收購後儲備，扣除已收股息	111,720	76,515
	<b>181,620</b>	163,276

本集團主要聯營公司於報告期間結算日之詳情載於附註51。

於聯營公司投資成本中包括以往年度收購聯營公司產生之商譽港幣10,601,000元(二零零九年三月三十一日：港幣10,601,000元)。

有關本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
資產總值	770,067	958,381
負債總額	(161,230)	(427,661)
	<b>608,837</b>	530,720
本集團應佔資產淨值	<b>171,099</b>	151,678
收益	510,385	478,787
本年度溢利(虧損)	116,744	(1,530)
本集團應佔本年度業績	<b>28,592</b>	(133)

## 20. 聯營公司權益(續)

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

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
本年度未確認應佔虧損	19	38
累計未確認應佔虧損	50,210	50,191

## 21. 共同控制實體權益

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
非上市投資，成本值減攤銷	43,113	42,118
應佔收購後儲備，扣除已收股息	45,860	42,546
	88,973	84,664

## 21. 共同控制實體權益(續)

於報告期間結算日本集團共同控制實體之詳情如下：

實體名稱	註冊／ 註冊成立及 營運國家	本集團持有之註冊資本／ 已發行普通股股本面值比例		主要業務
		二零一零年	二零零九年	
帝域酒店餐飲有限公司(附註a)	香港	60%	60%	餐廳業務
商丘永遠公路有限公司 (「商丘永遠」)(附註a、b)	中國	68%	68%	經營收費公路
Jarrah Estate (Bundoora) Joint Venture	澳洲	25%	25%	物業發展

附註：

- (a) 由於本集團與其他股東根據協議共同控制本公司之營運及財務政策，故即使本集團擁有逾50%權益，該等實體被視為共同控制實體。
- (b) 該實體乃根據一項合營協議，為興建及經營收費公路而成立，由一九九七年七月三十一日起為期21年。本集團有權收取來自該公路經營之溢利85%，直至其已從該實體之分派中收回其投資成本為止。其後，本集團有權收取溢利之25%，而國內合營夥伴則有權收取其餘75%，直至該合營夥伴已收回投資成本(相當於給予該實體之土地之協定公平值)。其後，雙方分佔溢利之權益乃按彼等各自之注資比例釐定。於合營期屆滿時，該合營企業將會解散，而所有餘下未分派資產將交還國內合營夥伴。因此，本集團於共同控制實體之投資成本乃於合營期內攤銷。

## 21. 共同控制實體權益(續)

有關本集團應佔共同控制實體權益(使用權益法列賬)之財務資料概要載列如下：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產	45,546	46,354
流動資產	57,707	46,919
流動負債	(12,598)	(4,693)
收益	18,155	19,582
開支	(17,827)	(13,217)

## 22. 可供出售投資

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
上市股本證券：		
香港	193,230	25,136
海外	5,292	5,672
	198,522	30,808
非上市：		
股本證券	61,990	38,970
債務證券	48,009	13,504
投資基金	20,432	163,751
	130,431	216,225
	328,953	247,033
就申報用途之分析：		
非流動資產	308,056	83,282
流動資產	20,897	163,751
	328,953	247,033

## 22. 可供出售投資(續)

除上市股本證券因董事認為其公平值不能可靠地計量而按成本減去減值(如適用)列值外，上述可供出售投資以公平值列賬。

上市股本證券之公平值乃根據相關證券交易所提供之市場買入價報價釐定。債務證券之公平值乃根據基於折現現金流量之公認訂價模式採用市場利率釐定。投資基金可由持有人酌情贖回，其已釐定之公平值基於相關資產淨值之公平值計算。

## 23. 指定按公平值計入損益之金融資產

該金額主要代表本金總額為港幣15,193,000元(二零零九年三月三十一日：港幣37,008,000元)，附帶固定票息及餘下到期時間介乎四個月至兩年之非上市股本掛鈎票據。該等票據載有條款，讓發行人可於相關證券市價低於彼等各自之預先釐定參考價時於到期日交付相關股本證券，或可於相關證券市價高於其各自之預先釐定參考價時以現金償付本金及利息。該等票據可按持有人酌情選擇提早終止。

包含主債務合約及嵌入式股本衍生工具之股本掛鈎票據，乃指定為按公平值計入損益之金融資產，並按公平值計量，根據各票據之到期日分類為流動及非流動資產。

於報告日已發行之股本掛鈎票據之公平值乃根據估值釐定。有關估值使用公認訂價模式或觀察所得現行市場交易價格釐定。主要假設包括相關股份價格及市場利率。

## 24. 應收聯營公司款項

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
提供予聯營公司之無抵押免息墊款	94,071	95,036
減：列作流動資產之一年內到期款項	(3,628)	(4,718)
一年後到期款項	90,443	90,318

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

## 25. 應收貸款

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
第二按揭貸款應收款項	20,564	26,893
無抵押定息貸款	5,918	22,608
	<b>26,482</b>	49,501
減：已確認減值虧損	(23,814)	(23,814)
	<b>2,668</b>	25,687
減：一年內到期並列作流動資產之款項	(721)	(23,802)
一年後到期之款項	1,947	1,885

第二按揭貸款及應收利息乃由借款人之若干物業作抵押，並按優惠利率計息，本年度之實際利率為5.00%(二零零九年：5.17%)，且須根據其各自之還款期分期償還。

已逾期但未減值之第二按揭貸款及應收利息之賬齡如下：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
31至60日	54	52
61至90日	54	50
90日以上	2,506	2,917
	<b>2,614</b>	3,019

兩個年度內均無進一步確認呆賬撥備。

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

## 26. 待售物業

待售物業包括賬面值港幣1,499,932,000元(二零零九年三月三十一日：港幣1,263,837,000元)預期未來十二個月內不會變現之物業。

## 27. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括應收賬款港幣105,831,000元(二零零九年三月三十一日：港幣54,107,000元)以及其他應收賬款減撥備港幣51,977,000元(二零零九年三月三十一日：港幣38,607,000元)。

應收貿易賬款主要包括租賃物業及酒店業務之應收款項。租金於出付催收票據時支付。本集團並不容許向該等客戶給予信貸。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予旅遊代理及公司客戶之平均信貸期為30至60日。

以下為應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	94,054	42,942
61至90日	4,926	5,541
超過90日	6,851	5,624
	<b>105,831</b>	54,107

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

就來自應收貿易賬款之呆賬提取之撥備及變動載述如下：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
年初結餘	9,534	7,866
(撥回)確認減值虧損	(842)	2,200
撤銷無法收回之金額	(1,702)	(532)
年終結餘	<b>6,990</b>	9,534

本集團已就所有已逾期且一般不能收回之應收款項悉數計提撥備。

於釐定應收貿易賬款及其他應收賬款之可收回性時，本集團考慮債務人由首次獲授信貸當日至報告日期之信貸質素變化。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。因此，董事相信，毋須進一步提取超過已計提撥備之信貸撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 28. 應收關連公司款項

應收關連公司，即受本公司董事兼主要股東邱達昌先生控制之Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.及其附屬公司之款項根據公司條例第161B條披露如下：

	港幣千元
於二零一零年三月三十一日之結餘	956
於二零零九年三月三十一日之結餘	2,550
截至二零一零年三月三十一日止年度之最高未償還款項	2,550
截至二零零九年三月三十一日止年度之最高未償還款項	4,773

該金額為無抵押、免息及須按通知還款。

## 29. 持作買賣之投資

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
上市股本證券		
於香港	9,040	659
海外	3,137	10,938
	<b>12,177</b>	11,597

該等證券乃按根據相關證券交易所提供之市場買入價報價釐定之公平值列賬。

### 30. 衍生金融工具

	二零一零年三月三十一日		二零零九年三月三十一日	
	資產 港幣千元	負債 港幣千元	資產 港幣千元	負債 港幣千元
利率掉期(附註i)	1,678	(37,908)	8,255	—
指數掉期(附註ii)	—	(6,358)	—	—
上市股本證券之認購/ 認沽期權(附註iii)	30	(208)	—	—
	1,708	(44,474)	8,255	—
就報告目的之分析如下：				
流動資產	1,708	—	8,255	—
流動負債	—	(208)	—	—
非流動負債	—	(44,266)	—	—
	1,708	(44,474)	8,255	—

附註：

- (i) 本集團就減低其於報告日未償還銀行借貸之現金流量利率波動風險而訂立之利率掉期合約之主要條款載於下文。該等衍生工具並無根據對沖會計處理。

名義款額	到期日	條款
港幣1,900,000,000元	二零一三年九月	由三個月香港銀行同業拆息至固定 年利率2.395%
合共港幣1,900,000,000元	二零一三年九月，可由本公司 提早終止	支付三個月香港銀行同業拆息，年利率 最高為7.5%及收取三個月香港銀行 同業拆息連同預付款項港幣19,900,000元

利率掉期合約乃按公平值計量。有關公平值乃採用工具之餘下年期適用之息曲線，根據折現現金流量分析釐定。

- (ii) 與日經225指數掛鈎之合約主要條款如下。

名義款額	： 1,734,750,000日圓
到期日	： 二零一八年二月，可提早贖回
應付利息	： 每半年支付6個月日圓倫敦銀行同業拆息附有按20年日圓固定期限掉期計算之額外票據 — 倘於 相關釐定日期，日經225指數收市價高於11,000點則2年日圓固定期限掉期加0.60%或倘日經225 指數相等於或低於11,000點則每年0.10%

- (iii) 認購／認沽期權指購買或出售具預定價之上市股本證券之遠期合約。合約到期日介乎一至三個月。

### 31. 銀行存款

已抵押存款之固定年利率介乎0.001%至0.01%(二零零九年：0.02%至3.0%)，到期日介乎1至6個月。已抵押存款包括於非流動資產，並抵押以獲得須於一年後償還之銀行貸款。

包括於流動資產之已抵押存款包括定期存款港幣17,368,000元(二零零九年三月三十一日：港幣17,835,000元)，該等存款之固定年利率介乎0.001%至6%(二零零九年：0.01%至4.10%)，餘下結餘之平均市場利率為0.72%(二零零九年：3.80%)，到期日介乎1至6個月。存款已抵押以獲得須於一年內償還之銀行借貸。

受限制銀行存款僅可用作結算指定物業項目之發展成本。

包括到期日為三個月或以下之短期定期存款港幣292,010,420元(二零零九年三月三十一日：港幣355,140,000元)之投資銀行結餘及存款之固定年利率介乎0.001%至3.25%(二零零九年：0.01%至4.25%)，而餘下結餘之平均浮動市場利率為0.01%(二零零九年：3.80%)。

### 32. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括應付貿易賬款港幣131,586,000元(二零零九年三月三十一日：港幣107,465,000元)。以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	57,736	27,247
61至90日	30,528	1,860
超過90日	43,322	78,358
	<b>131,586</b>	107,465

### 33. 財務租約之債務

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
財務租約項下應付款項：				
須於一年內償還	1,277	1,086	1,256	1,015
須於兩年至五年內償還	507	1,258	505	1,236
	1,784	2,344	1,761	2,251
減：將來財務費用	(23)	(93)	—	—
租約承擔現值	1,761	2,251	1,761	2,251
減：一年內到期償還之款項 (列作流動負債)			(1,256)	(1,015)
一年後到期之款項			505	1,236

本集團採取出租其按財務租約持有之若干汽車及設備之政策，平均租期為一至五年。實際平均租借貸年利率為2.5%至2.7%(二零零九年三月三十一日：2.5%至7.7%)。息率乃於簽訂合約當日釐定，所有租約均以固定還款期為基準，且並無就或然租賃付款訂定任何安排。

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

### 34. 指定按公平值計入損益之金融負債

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
以下列貨幣計值之可換股債券		
— 港幣(「港元債券」)(附註i)	—	119,950
— 美元(「美元債券」)(附註ii)	—	1,895
	—	121,845

附註：

- (i) 於二零零九年三月三十一日之港元債券乃於二零零四年十二月發行，並代表於二零零九年十二月十日到期之未償還本金額港幣105,540,000元之零息可換股債券之公平值。港元債券持有人有權於自二零零七年一月十一日至二零零九年十一月十日期間按經調整兌換價每股港幣2.775元將港元債券轉換為本公司普通股，或要求本公司於二零零六年十二月十日按本金額之104.58%贖回全部或部分港元債券。在若干條件規限下，倘緊接重訂日期(即二零零六年一月十八日)前連續10個交易日本公司股份之平均收市價低於重訂日期之兌換價，本公司有權重訂兌換價至平均市價及於二零零七年六月十日或之後任何時間及到期日前，贖回全部餘下港元債券。尚未行使之港元債券將於到期日按其本金額之111.84%被贖回。

年內，本公司以港幣10,607,000元(二零零九年：港幣252,377,000元)購回本金總額港幣11,140,000元(二零零九年：港幣279,140,000)之港元債券，並於到期日贖回全部餘下港元債券。

- (ii) 於二零零九年三月三十一日之美元債券乃於二零零四年四月發行，並代表於二零零九年四月十三日到期之未償還本金額250,000美元之零息可換股債券之公平值。美元債券持有人有權於自二零零四年五月十三日至二零零九年三月十四日期間按經調整兌換價每股港幣1.876元將美元債券轉換為本公司之普通股，或要求本公司於二零零七年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部美元債券。在若干條件規限下，本公司有權於二零零七年四月十三日或之後任何時間及到期日前，贖回全部餘下美元債券。尚未行使之美元債券將於到期日按其本金額之105.10%被贖回。

年內，本公司已於到期日贖回全部餘下美元債券。

由負債部分及提早贖回權組成之可換股債券於二零零九年三月三十一日之公平值乃按部分各自之公平值釐定。負債部分之公平值乃運用本公司於各期間結算日即期借貸利率計算之折現現金流釐定。換股權之公平值乃根據柏力克－舒爾斯模式加上主要數據如加權平均股價、預期波幅、無風險利率及預期產生之股息率計算。可換股債券之公平值變動包括受市場利率、本集團之信貸組合以及到期時間影響之負債部分之公平值減少，以及換股權之公平值減少之影響。

### 35. 已抵押銀行及其他借貸

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
貸款包括：		
銀行貸款	5,111,693	4,448,158
其他貸款	2,288	4,857
	5,113,981	4,453,015
減：前期費用	(55,524)	(63,181)
	5,058,457	4,389,834
就報告目的之分析如下：		
流動負債	1,235,783	1,009,219
非流動負債	3,822,674	3,380,615
	5,058,457	4,389,834
	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
貸款須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	1,235,783	1,009,219
一年以上但不超過兩年	422,711	404,058
兩年以上但不超過三年	404,120	403,187
三年以上但不超過五年	2,668,379	2,207,176
五年以上	382,988	429,375
	5,113,981	4,453,015

賬面值為港幣184,554,000元(二零零九年三月三十一日：港幣201,077,000元)之銀行貸款以介乎5.75%至7.00%(二零零九年：4.95%至7.00%)之固定年利率計息。其他貸款為已抵押、應要求還款及以介乎0.63%至8.50%(二零零九年三月三十一日：1.07%至8.25%)之浮動年利率計息。

### 35. 已抵押銀行及其他借貸(續)

餘下按浮動利率計息之銀行貸款概述如下：

計值貨幣	利率	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
港元	香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加0.8%至 港元優惠借貸利率減0.75%(二零零九年： HIBOR加0.8%至港元優惠借貸利率 減0.75%)	3,179,220	2,886,086
人民幣	1年中國人民銀行(「PBOC」)指定利率至 1至3年PBOC指定利率110%(二零零九年： 1年PBOC指定利率至1至3年PBOC指定 利率110%)	905,388	624,551
新加坡元	新加坡元掉期拆息(「SOR」)加1.25%至1.75% (二零零九年：新加坡元SOR加1.25%至 1.75%)	359,780	98,977
馬來西亞零吉	馬來西亞基本借貸利率(「BLR」)加1.25%至 1.5%(二零零九年：馬來西亞BLR加1.25% 至1.5%)	260,491	231,256
澳元	澳洲銀行票據掉期參考利率(「BBSW」)加1% (二零零九年：BBSW加1%)	222,260	406,211
		<b>4,927,139</b>	4,247,081

### 36. 股本

	每股面值 港幣0.1元之 普通股數目	面值 港幣千元
法定：	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足股本：		
於二零零八年四月一日	1,619,411,952	161,941
以每股港幣1.73元發行股份代替現金股息	14,248,502	1,425
以每股港幣0.98元發行股份代替現金股息	738,486	74
購回股份	(12,397,000)	(1,240)
於二零零九年三月三十一日	1,622,001,940	162,200
就收購業務發行股份(下文附註(a))	102,328,571	10,233
就收購資產發行股份(下文附註(a))	81,714,285	8,172
以每股港幣4.30元兌換二零一三年債券時發行股份 (下文附註(b))	77,080,232	7,708
以每股港幣1.8元發行股份代替現金股息	16,546,626	1,655
以每股港幣2.51元發行股份代替現金股息	6,706,613	670
於二零一零年三月三十一日	1,906,378,267	190,638

- (a) 於二零零九年七月十七日及二零零九年八月二十七日，102,328,571股及81,714,285股每股面值港幣0.1元之普通股分別按港幣1.85元及港幣1.40元之價格獲配發，分別以總代價港幣189,308,000元及港幣149,502,000元收購附註41(a)及(b)(i)所載業務及資產。股價分別根據股份於完成日期之公平值及所收購資產之公平值釐定。
- (b) 於二零零九年七月二十七日，77,080,232股每股面值港幣0.1元之普通股就按兌換價港幣4.30元兌換本金額為港幣331,445,000元之二零一三年可換股債券而獲配發，詳情載於附註37(ii)。
- (c) 於同日，面值港幣331,445,000元之可換股債券獲兌換為本公司77,080,232股普通股，其中港幣7,708,000元已於股本入賬，餘款則計入股份溢價賬。

### 36. 股本(續)

(d) 於截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司透過其附屬公司購回若干其本身股份如下：

購回月份	購回普通股 數目	每股價格		合共 已付代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零零八年四月	1,825,000	3.00	2.72	5,178,000
二零零八年五月	904,000	2.80	2.62	2,468,000
二零零八年六月	600,000	2.58	2.55	1,536,000
二零零八年七月	4,320,000	2.00	1.82	8,460,000
二零零八年八月	3,748,000	1.90	1.70	6,906,000
二零零八年九月	1,000,000	1.51	1.43	1,482,000

截至二零一零年三月三十一日止兩個年度內發行之所有股份與現有股份在所有方面享有同等權益。

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

### 37. 可換股債券負債部份

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
於四月一日	228,995	—
發行二零一三年債券	—	217,614
發行二零一五年債券	684,590	—
於損益扣除之攤銷利息	9,805	11,381
支付票據利息	(2,066)	—
發行費用	(11,626)	—
兌換二零一三年債券	(234,685)	—
於三月三十一日	675,013	228,995

賬面值指於二零一三年及二零一五年到期以港元計值按攤銷成本列賬之可換股債券負債部分。

### 37. 可換股債券負債部份(續)

- (i) 本公司於二零一零年三月五日發行本金額為港幣800,000,000元於二零一五年到期之3.625%可換股債券(「二零一五年債券」)。持有人可選擇按兌換價每股港幣3.49元(可予調整)將債券兌換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股。未償還二零一五年債券可由本公司於到期日按面值贖回。

二零一五年債券持有人有權於二零一零年四月十五日至二零一五年二月二十八日期間按經調整兌換價每股港幣3.49元將二零一五年債券兌換為本公司普通股或要求本公司於二零一二年三月五日按100%本金額贖回全部或部分二零一五年債券連同截至贖回當日應計之利息。在若干特定條件規限下，本公司可於二零一二年三月五日或之後任何時間及到期前按本金額贖回全部未償還二零一五年債券連同截至當日應計之利息。未償還二零一五年債券將於到期日按100%本金額贖回。初步確認之負債部分公平值估計為港幣684,590,000元。餘下結餘港幣115,410,000元於權益確認，並於可換股債券權益儲備中呈列。

二零一五年債券包含兩部分，分別為負債部分及股本部分。按攤銷成本列賬之負債部分以實際年利率9.68%計息，並於兌換前分類至非流動負債。

負債部分於起始時及報告日之公平值按威格斯資產評估顧問有限公司進行之估值釐定。

- (ii) 本公司於二零零八年十月一日就收購資產發行本金額為港幣331,445,000元於二零一三年到期之零息可換股債券(「二零一三年債券」)，詳情載於41(b)(ii)。持有人可選擇按兌換價每股港幣4.30元(可予調整)將債券兌換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股。未償還二零一三年債券將由本公司於到期日按面值贖回。

二零一三年債券包含兩部分：股本部分港幣113,831,000元及負債部分港幣217,614,000元，乃根據威格斯資產評估顧問有限公司進行之估值於初次確認時按實際利率8.8%釐定。股本部分於股本內呈列為可換股債券股本儲備，而負債部分則於兌換前分類至非流動負債。

截至二零一零年三月三十一日止年度，二零一三年債券已全部兌換為本公司普通股，相當於本公司經擴大股本4%。

### 38. 購股權計劃

本公司根據二零零二年八月二十八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或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行董事及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據購股權計劃，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。

於二零一零年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使所涉及之購股權數目為24,650,000份(二零零九年三月三十一日：18,150,000份)，倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大股本之1.29%(二零零九年三月三十一日：1.12%)。在未獲得本公司股東事先批准前，根據購股權計劃可授出購股權所涉及股份總數，不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。在未獲得本公司股東事先批准前，於任何一年向任何個別人士授出及可授出之購股權所涉及已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司任何時候已發行股份之1%。

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

於二零零四年十月二十一日、二零零六年八月二十五日及二零零九年五月八日分別按初步行使價每股港幣2.075元、每股港幣3.290元及每股港幣1.500元授出之購股權之詳情如下：

#### 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 港幣
第一批	二零零四年十月二十一日至 二零零四年十月三十一日	二零零四年十一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2.075
第二批	二零零四年十月二十一日至 二零零五年十二月三十一日	二零零六年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2.075
第三批	二零零四年十月二十一日至 二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2.075
第四批	二零零四年十月二十一日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2.075
第五批	二零零四年十月二十一日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2.075

### 38. 購股權計劃(續)

#### 於二零零六年八月二十五日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣
第一批	二零零六年八月二十五日至 二零零六年八月三十一日	二零零六年九月一日至 二零一零年十二月三十一日	3.290
第二批	二零零六年八月二十五日至 二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	3.290
第三批	二零零六年八月二十五日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	3.290
第四批	二零零六年八月二十五日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	3.290
第五批	二零零六年八月二十五日至 二零零九年十二月三十一日	二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	3.290

#### 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 港幣
第一批	二零零九年五月八日至 二零零九年九月十五日	二零零九年九月十六日至 二零一九年九月十五日	1.500
第二批	二零零九年五月八日至 二零一零年九月十五日	二零一零年九月十六日至 二零一九年九月十五日	1.500
第三批	二零零九年五月八日至 二零一一年九月十五日	二零一一年九月十六日至 二零一九年九月十五日	1.500
第四批	二零零九年五月八日至 二零一二年九月十五日	二零一二年九月十六日至 二零一九年九月十五日	1.500

### 38. 購股權計劃(續)

截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止兩個年度內購股權之變動如下：

承授人	於二零零八年 四月一日	期內失效	於二零零九年 三月三十一日	期內授出	期內失效	於二零一零年 三月三十一日	授出日期	購股權 類別
僱員：								
孔祥達	—	—	—	1,850,000	—	1,850,000	二零零九年五月八日	第一批
	—	—	—	1,850,000	—	1,850,000	二零零九年五月八日	第二批
	—	—	—	1,850,000	—	1,850,000	二零零九年五月八日	第三批
	—	—	—	1,850,000	—	1,850,000	二零零九年五月八日	第四批
	—	—	—	7,400,000	—	7,400,000		
陳志興	500,000	—	500,000	—	—	500,000	二零零四年十月二十一日	第三批
	1,800,000	—	1,800,000	—	—	1,800,000	二零零四年十月二十一日	第四批
	2,000,000	—	2,000,000	—	—	2,000,000	二零零四年十月二十一日	第五批
	4,300,000	—	4,300,000	—	—	4,300,000		
莫貴標	1,200,000	—	1,200,000	—	—	1,200,000	二零零四年十月二十一日	第三批
	1,800,000	—	1,800,000	—	—	1,800,000	二零零四年十月二十一日	第四批
	2,000,000	—	2,000,000	—	—	2,000,000	二零零四年十月二十一日	第五批
	5,000,000	—	5,000,000	—	—	5,000,000		
其他僱員 合計	250,000	—	250,000	—	—	250,000	二零零四年十月二十一日	第一批
	425,000	—	425,000	—	—	425,000	二零零四年十月二十一日	第二批
	1,075,000	—	1,075,000	—	—	1,075,000	二零零四年十月二十一日	第三批
	2,275,000	—	2,275,000	—	—	2,275,000	二零零四年十月二十一日	第四批
	3,675,000	(400,000)	3,275,000	—	(300,000)	2,975,000	二零零四年十月二十一日	第五批
	7,700,000	(400,000)	7,300,000	—	(300,000)	7,000,000		

### 38. 購股權計劃(續)

承授人	於二零零八年 四月一日	於二零零九年 期內失效	於二零零九年 三月三十一日	期內授出	於二零零一零年 期內失效	於二零零一零年 三月三十一日	授出日期	購股權 類別
其他僱員	125,000	—	125,000	—	(125,000)	—	二零零六年八月二十五日	第三批
合計	675,000	—	675,000	—	(225,000)	450,000	二零零六年八月二十五日	第四批
	750,000	—	750,000	—	(250,000)	500,000	二零零六年八月二十五日	第五批
	1,550,000	—	1,550,000	—	(600,000)	950,000		
	18,550,000	(400,000)	18,150,000	7,400,000	(900,000)	24,650,000		
加權平均 行使價	2.177	—	2.179	1.50	—	1,569		

截至二零一零年三月三十一日止年度內授出之購股權估計公平值於授出當日採用二項式模式釐定為約港幣3,822,000元。本集團就本公司授出之購股權確認總開支約港幣2,353,000元(二零零九年：港幣458,000元)。

於授出日期輸入模式之主要數據如下：

	於授出日期
預計波幅	50.4%
預計年期	10年
無風險利率	每年2.199%
股息收益	每年4.33%

無風險利率乃於授出日期參考香港外匯基金票據(外匯基金票據)之回報作出。本公司之股票波幅乃參考過往股價並假設於整個購股權年期不變而釐定。

概無購股權於截至二零一零年三月三十一日止兩個年度內獲行使。

### 39. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於現行及過往年度之變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業重估 港幣千元	業務合併之			稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
			資產重估 港幣千元	公平值調整 港幣千元	可換股債券 港幣千元		
於二零零八年四月一日	43,336	175,539	—	41,464	—	(38,944)	221,395
自損益扣除	(6,207)	15,782	—	(1,037)	—	16,777	25,315
自股本扣除	—	—	—	—	18,782	—	18,782
稅率變動之影響	(2,098)	(11,000)	—	(2,369)	—	1,746	(13,721)
於二零零九年三月三十一日	35,031	180,321	—	38,058	18,782	(20,421)	251,771
自損益扣除(入賬)	521	21,952	—	(1,037)	—	(4,182)	17,254
自其他全面收入扣除	—	2,201	—	—	—	—	2,201
二零一五年債券股本部分之 遞延稅項	—	—	—	—	19,042	—	19,042
二零一三年債券股本部分之 遞延稅項撥回	—	—	—	—	(18,782)	—	(18,782)
透過業務合併獲得	—	—	72,446	—	—	—	72,446
匯兌調整	—	—	4,370	—	—	—	4,370
稅率變動之影響	—	(479)	—	—	—	197	(282)
於二零一零年三月三十一日	35,552	203,995	76,816	37,021	19,042	(24,406)	348,020

於二零一零年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為港幣1,103,125,000元(二零零九年三月三十一日：港幣1,075,521,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣120,618,000元(二零零九年三月三十一日：港幣104,630,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅項虧損港幣982,507,000元(二零零九年三月三十一日：港幣970,891,000元)並無作遞延稅項資產確認入賬。

於二零一零年三月三十一日，本集團之可扣減暫時差額為港幣263,679,000元(二零零九年三月三十一日：港幣238,961,000元)。由於並無應課稅溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差額，概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國新法律，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派股息須繳納預扣稅。於綜合財務報表內，並無就中國附屬公司於二零零八年一月一日後所產生之溢利之暫時差異作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差異之時間，且暫時差異可能不會在可見將來撥回。

#### 40. 共同控制資產

本公司於二零一零年三月三十一日之共同控制資產詳情如下：

實體名稱	業務架構形式	註冊成立／ 註冊地點／ 國家	主要經營地點	本公司持有 之已發行資本 註冊資本 面值比例	業務性質
Northbank Place Joint Venture	合營企業	澳洲	澳洲	50%	物業發展

本集團於共同控制資產擁有之權益及應用計入綜合財務狀況表各項目之該等資產所產生應佔負債之總額如下：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
待售物業		
已落成物業	34,704	—
待發展／發展中物業	—	478,850
應收賬款、按金及預付款項	448	7,188
銀行結餘及現金	108	2,299
應付賬款及應計賬款	(2,486)	(40,440)
有抵押銀行及其他借貸	—	(406,211)
	<b>32,774</b>	<b>41,686</b>

## 41. 業務／資產收購

### (a) 業務收購

於二零零九年七月十七日，本集團收購於澳洲註冊成立之公司Care Park Group Pty(「Care Park」)已發行股本73.75%。收購之總額中，其中84%為向本公司一名董事兼本公司主要股東收購，並以發行102,328,571股本公司股份支付代價。而餘下7%及9%則分別向本公司另一名董事及獨立第三方收購，並以現金支付代價。Care Park之主要業務為經營停車場。收購以收購方法入賬。

	資產淨值賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	資產淨值暫時 公平值 港幣千元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	383,456	14,701	398,157
應收賬款、按金及預付款項	23,902	—	23,902
存貨	274	—	274
銀行結餘及現金	34,675	—	34,675
應付賬款及應計賬款	(48,362)	—	(48,362)
應付稅項	(2,784)	—	(2,784)
銀行借貸	(138,023)	—	(138,023)
遞延稅項負債	(68,036)	(4,410)	(72,446)
	185,102	10,291	195,393
少數股東權益			(51,291)
就收購確認之商譽			73,047
			217,149
按以下方式支付總代價：			
現金			27,841
按每股港幣1.85元發行股份			189,308
			217,149
收購產生之現金流入淨值：			
現金代價			(27,840)
所收購銀行結餘及現金			34,675
			6,835

#### 41. 業務／資產收購(續)

##### (a) 業務收購(續)

物業、廠房及設備之公平值乃根據獨立估值師進行之估值，並以直接比較法參考市場所得可資比較銷售交易釐定。

由於專業估值師仍在進行估值階段，故並無計入與第三方擁有之停車場管理權有關之無形資產公平值。因此，代表購買代價高於所收購可識別資產公平值之商譽為暫時性，並將在落實無形資產估值後調整。

自收購日期起至二零一零年三月三十一日，Care Park為本集團溢利帶來港幣15,476,000元。倘收購於二零零九年四月一日進行，本集團年內溢利將為港幣345,414,000元，而集團總收益則為港幣2,423,061,000元。備考資料僅供說明用途，並非假設收購於二零零九年四月一日完成情況下本集團實際業務收益及業績之指標，亦非日後業績之預測。

##### (b) 資產收購

- (i) 於二零零九年八月二十七日，本集團向本公司一名董事兼本公司主要股東收購於馬來西亞擁有若干停車場且公平值合共港幣149,502,000元之Best Impact Limited全部已發行股本，代價以發行81,714,285股本公司普通股支付。

於綜合財務狀況表分類為物業、廠房及設備之停車場之公平值按獨立估值師進行之估值，並以直接比較法參考市場所得可資比較銷售交易釐定。

#### 41. 業務／資產收購(續)

##### (b) 資產收購(續)

- (ii) 於二零零八年十月一日，本集團透過收購Jade River Profits Limited(「JRPL」)全部已發行股本，向一名本公司董事兼主要股東收購新建設酒店物業及相關資產及負債。代價以發行本金額港幣331,445,000元之二零一三年債券支付。可換股債券詳情載於附註37(ii)。所收購資產淨值公平值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	330,921
存貨	358
應收賬款、按金及預付款項	6,037
應收關連公司款項	44
銀行結餘及現金	4,169
應付賬款及應計賬款	(8,959)
應付關連公司款項	(1,125)
以發行可換股債券支付之總代價	331,445
收購產生之現金流入淨額：	
所收購銀行結餘及現金	4,169

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

#### 42. 重大非現金交易

年內，本集團就收購資產訂有之財務租約安排於租約開始時之資本總值為港幣738,000元(二零零九年：港幣2,548,000元)。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司於兌換本金額港幣331,445,000元之港元債券時發行股份代替應付本公司股東之現金股息合共港幣46,623,000元(二零零九年：港幣25,321,000元)。

去年收購一間酒店及相關資產及承擔相關負債，支付方式為發行本金額港幣331,445,000元之可換股債券，詳情見附註41(b)(ii)。

#### 43. 資產抵押

於申報期間結算日之未償還銀行貸款以賬面值合共港幣7,630,207,000元(二零零九年三月三十一日：港幣5,858,000,000元)之本集團物業之固定抵押(於綜合財務狀況表呈列作已落成待售物業、投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項)、銀行存款港幣29,765,000元(二零零九年三月三十一日：港幣26,172,000元)連同若干其他資產及物業應計利益之浮動抵押。

其他貸款以本集團賬面值合共約港幣645,409,000元(二零零九年：港幣276,724,000元)之持作買賣投資、可供出售投資及於金融機構存款作抵押。

#### 44. 或然負債

本集團就提供予本集團中國物業之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零一零年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣127,006,000元(二零零九年三月三十一日：港幣150,443,000元)。基於該等財務擔保合約短期屆滿，且按揭貸款之拖欠率較低，故本公司董事認為該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。

#### 45. 資本承擔

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
就下列項目已訂約但未於財務報表中作出撥備之資本開支：		
酒店物業收購、開發及翻新	315,527	327,289
其他	2,311	3,025
	<b>317,838</b>	330,314
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店物業開發及翻新	271,948	126,801
	<b>589,786</b>	457,115

#### 46. 營運租約安排

##### 本集團為出租人：

於申報期間結算日，賬面值港幣2,015,569,000元(二零零九年三月三十一日：港幣1,609,984,000元)之投資物業及港幣80,846,000元(二零零九年三月三十一日：港幣97,290,000元)之已落成待售物業按經營租約租用。年內，租金收入總額為港幣88,755,000元(二零零九年：港幣84,333,000元)，其中包括投資物業之租金港幣57,757,000元(二零零九年：港幣59,975,000元)。該物業仍與租客訂有一至十一年租約。

於申報期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約已與租客訂立於下列期間到期支付之最低繳付租金如下：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
於一年內	70,321	74,329
於第二至第五年(首尾兩年包括在內)	108,817	114,632
第五年後	90,001	99,181
	<b>269,139</b>	288,142

租約為經議定，租金於一年至二十年年期內已定。

##### 本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低繳付租金為：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
房屋	143,199	1,094
設備	297	157
	<b>143,496</b>	1,251

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

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
一年內	46,794	971
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	125,106	1,155
	<b>171,900</b>	2,126

租約為經議定，平均年期為兩年，而其租金額亦於期內訂定。

#### 47. 關聯方交易

(i) 年內，本集團與關聯實體訂立下列重大交易：

關聯方	交易性質	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
關連公司	業務收購(附註41a)	271,148	—
關連公司	資產收購(附註41b)	114,400	331,445
聯繫人士	物業管理服務支出	4,420	5,262
共同控制實體	租金收入	2,400	2,400

(ii) 年內向董事及其他主要管理人員已付及應付之薪酬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
短期福利	19,413	14,014
受僱期後福利	210	205
	19,623	14,219

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會經考慮彼等之個人表現及市場趨勢釐定。

#### 48. 應收／應付關聯方款項

應收／應付關連人士、共同控制實體、受投資公司、關連公司及董事之款項載於綜合財務狀況表及有關附註。該款項乃無抵押、免息及按要求償還或無固定償還年期。

並無要求受投資公司及一名少數股東於由年結日起計未來十二個月償還應收款項，故該等款項以非即期列示。

關連公司為董事控制之公司。

## 49. 退休福利計劃

符合強制性公積金管理局規例及規定之本集團香港合資格僱員均已加入強制性公積金計劃(「該計劃」)。該計劃之資產與本集團之資產分開處理，並存放於由信託人管理之基金。供款金額乃參與該計劃之僱員於本集團之收入按某一百分比計算，僱主供款於根據該計劃之規則到期應繳時在綜合全面收益表中扣除。僱員不再參與計劃時，強制供款盡歸僱員所有。於本年度綜合全面收益表扣除之退休福利供款金額為港幣4,072,000元(二零零九年：港幣4,379,000元)。

根據中國有關法律及規例，中國附屬公司在中國政府管理退休福利計劃之供款金額需要按僱員之薪金一定的百分比計算。本集團只需承擔關於此退休福利計劃之供款金額。於本年度綜合全面收益表之損益扣除之退休福利計劃供款為港幣2,854,000元(二零零九年：港幣521,000元)。

於本年度計入綜合全面收益表之損益之退休福利開支合共港幣16,962,000元(二零零九年：港幣11,146,000元)。

## 50. 主要附屬公司詳情

直接附屬公司名稱	已發行股本			本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		註冊成立/ 營運地點	
	股數	每股面值	所持股份 類別	註冊資本面值比例			
				二零一零年	二零零九年		
Accord Rise Investments Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股	英屬處女群島
Ample Bonus Limited	100	1美元	普通	100	100	投資控股	英屬處女群島
Ondella International Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股	英屬處女群島

50. 主要附屬公司詳情(續)

間接附屬公司名稱	已發行股本			本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
	股數	每股面值/ 註冊資本	所持股份 類別	二零一零年	二零零九年	
Accessway Profits Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited	1	1美元	普通	100	100	物業投資
Amphion Investment Limited	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Annick Investment Limited	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Apex Path Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Arvel Company Limited	10,000	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Asia Land Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	100	財務貸款
Australian Property Management Pty Ltd	1	澳幣1元	普通	100	—	物業管理
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	1,000	澳幣0.012178元	普通	100	—	停車場業務
Best Impact Limited	1	1美元	普通	100	—	停車場業務
Best Hoover Limited	1	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Bonus Gain Investments Ltd.	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Bournemouth Estates Limited	2	港幣10元	普通	100	100	物業發展
Bradney Proprietary Ltd.	2	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Billion Century Holdings Ltd.	1	港幣1元	普通	100	100	投資控股
吉豐投資有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Caragis Limited	1,000	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
Care Park Properties Pty Ltd	1,000	澳幣0.012178元	普通	100	—	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	1,000	澳幣0.012178元	普通	100	—	停車場業務
Care Park New Zealand Ltd	1,000	澳幣0.012178元	普通	100	—	停車場業務
Care Park Pty Ltd	1,000	澳幣0.012178元	普通	100	—	停車場業務
Care Park Finance Pty Ltd	1,000	澳幣0.012178元	普通	100	—	停車場業務
Care Park (Albert Street) Pty L	1,000	澳幣0.012178元	普通	100	—	停車場業務
Carterking Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Cathay General Inc.	1	不適用	普通	100	100	投資控股
捷彩有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
置順國際有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
昌盛物業發展有限公司	500	港幣100元	普通	100	100	物業發展
錦秋物業管理(上海)有限公司(i)	不適用	9,000,000美元	不適用	100	100	物業管理
錦秋(上海)置業發展有限公司	不適用	5,000,000美元	不適用	100	100	投資控股
振華集團有限公司	200	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Complete Delight Limited	1	1美元	普通	100	100	酒店經營
麗都大酒店有限公司	10,000	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
遠東發展(大連)地產有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
帝豪酒店管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	酒店管理
Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Ltd	1,000,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Dorsett Hotels & Resorts International Limited	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股

50. 主要附屬公司詳情(續)

間接附屬公司名稱	已發行股本		本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務	
	股數	每股面值/ 註冊資本	所持股份 類別	註冊資本面值比例		
				二零一零年		二零零九年
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	5,000,000	馬幣1元	普通	100	100	酒店經營
Double Advance Group Limited	1	1美元	普通	100	100	酒店經營
倍添有限公司	1	港幣1元	普通	100	100	行政服務
登博有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
登樂有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Eldonstead Investment Ltd.	1	1美元	普通	100	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	酒店管理
Eternity Profits Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Ever Liberty (M) Sdn. Bhd.	2	馬幣1元	普通	100	100	物業投資
遠勤發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
卓雄國際有限公司	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
遠東發展中國基建有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司	6,000	港幣100元	普通	100	100	投資控股
遠東發展中國地產有限公司	1,000	港幣100元	普通	100	100	物業發展
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	12 235	澳幣1元 澳幣0.01元	普通 可贖回 優先股	100 100	100	投資控股 投資
遠東發展有限公司	830,650,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股及物業投資
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	50,000	1美元	普通	100	100	投資控股
遠東發展機械有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞)有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	6,000	1美元	普通	100	100	投資控股
Far East Consortium Properties Pty Limited	12 225	澳幣1元 澳幣0.01元	普通 可贖回 優先股	100 100	100	投資控股及物業投資
Far East Consortium Property & Marketing Service Pty Limited	1	澳幣1元	普通	100	100	物業發展
遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司	不適用	38,000,000美元	不適用	100	100	酒店管理
遠東高爾夫國際有限公司	5	港幣1元	普通	100	100	物業發展
遠東物業代理(香港)有限公司	60,000	港幣100元	普通	100	100	投資控股及財務貸款

50. 主要附屬公司詳情(續)

間接附屬公司名稱	已發行股本		本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務	
	股數	每股面值/ 註冊資本	所持股份 類別	二零一零年		二零零九年
遠東超級市場有限公司	500,000	港幣1元	普通	100	100	物業投資
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	2	馬幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty. Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	120,000	荷蘭盾1元	普通	100	100	投資控股
Focus Venue Sdn. Bhd.	90	馬幣1元	普通	90	90	物業發展
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	935,000	馬幣1元	普通	100	100	物業投資
FECFW 1 Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Ficon Roper Street Trust			普通	100	—	停車場業務
Full Benefit Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Garden Resort Development Ltd.	100	港幣1元	普通	100	100	物業發展
駿宏有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
Grandco Investment Limited	1	1美元	普通	100	100	物業投資
廣州勁馬鍋爐實業 有限公司(ii)	不適用	港幣 50,000,000元	不適用	51	51	經營鍋爐廠
香港(特區)酒店有限公司	10,000	港幣1元	普通	100	100	物業發展
HK REIT Finance Company Limited	1	港幣1元	普通	100	100	財務貸款
Hamsher International Ltd.	29,805,065	1美元	普通	100	100	酒店投資及經營
Havena Holdings Ltd.	1	1美元	普通	100	100	投資控股
亨力投資有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Hero Housing Limited	880	港幣1,000元	普通	100	100	物業投資
香港酒店資產管理有限公司	5,000,000	1港元	普通	100	100	投資控股
Jade Rivers Profits Limited	2	1美元	普通	100	100	投資控股
Kosmopolito Hotels International Ltd (前稱Hong Kong Hotel REIT Holdings Ltd)	100	1美元	普通	100	100	投資控股
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	100	1英鎊	普通	100	100	投資控股
Launceston York Car Park Trust			普通	100	—	停車場業務
Madison Lighters and Watches Company Limited	4	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Merlin Labuan Sdn Bhd	105,000,000	馬幣1元	普通	100	100	酒店經營
Multi Yield Limited	1	港幣1元	普通	100	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	1,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	300	港幣1元	普通	100	100	投資控股
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	2	港幣100元	普通	100	100	物業投資

50. 主要附屬公司詳情(續)

間接附屬公司名稱	已發行股本			本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
	股數	每股面值/ 註冊資本	所持股份 類別	二零一零年	二零零九年	
蘭桂坊酒店	10,000	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
愛德企業有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	75	75	投資控股
泛倡有限公司	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
柏倡有限公司	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Pansy Development Limited	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Peacock Management Services Limited	2	港幣1元	普通	100	100	行政服務
寶田物業有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Proven Status Holdings Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Ready Town Limited	2	港幣1元	普通	100	100	物業及股票投資
Redleaf Properties Limited	20,000	1美元	普通	100	100	投資控股
Regency Hotels Proprietary Limited	100	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Roper Debt Pty Ltd	不適用	不適用	普通	100	—	停車場業務
Roper Street Car Park Pty Ltd	不適用	不適用	普通	100	—	停車場業務
Roper Street Car Park Unit Trust	不適用	不適用	不適用	100	—	停車場業務
Rosicky Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Quadrant Plaza Pty Ltd	不適用	不適用	不適用	100	—	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	不適用	不適用	不適用	100	—	停車場業務
Rich Diamond Holdings Limited	10	1美元	普通	70	70	投資控股
富多國際投資有限公司	1	港幣1元	普通	100	100	酒吧經營
麗生投資有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股及股票投資
Roseville Enterprises Limited	6,000	港幣100元	普通	100	100	物業發展
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Limited	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Ruby Way Limited	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Scarborough Development Limited	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(ii)	不適用	9,000,000美元	不適用	98.2	98.2	物業發展、銷售及租賃
Shepparton Car Park Pty Ltd	10,050	澳幣0.17093元	普通	100	—	停車場業務
Shepparton Car Park Trust	不適用	不適用	不適用	100	—	停車場業務
Singford Holdings Limited	1	1美元	普通	100	100	財務管理
Southsino Development Limited	100	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Speedy Time Holdings Limited	1	港幣1元	普通	100	100	投資控股
星僑發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Stoneline Sdn. Bhd.	100	馬幣1元	普通	100	100	投資控股
Success Range Sdn. Bhd.	250,000	馬幣1元	普通	100	100	酒店經營
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd	45,000,000	馬幣1元	普通	100	100	酒店投資及經營
Target Term Sdn. Bhd.	2	馬幣1元	普通	100	—	投資控股
Tang City Holdings Pte Ltd	1,000,000	1新元	普通	100	100	物業投資
Tang Development Pte Limited	2	1新元	普通	100	100	物業投資

## 50. 主要附屬公司詳情(續)

間接附屬公司名稱	已發行股本		本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務	
	股數	每股面值/ 註冊資本	所持股份 類別	註冊資本面值比例		
				二零一零年		二零零九年
Tang City Parkway Pte Limited	10	1新元	普通	100	100	物業投資
Tang City Properties Pte Limited	2,600,000	1新元	普通	100	100	物業投資
Tang Hotel Investment Pte Limited	2	1新元	普通	100	100	物業發展
Tomarta Sdn. Bhd.	1,000,000	馬幣1元	普通	100	100	物業買賣
Top Trend Developments Limited	2	1美元	普通	100	100	投資控股
Total Win Profits Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Turbulent Limited	2	港幣10元	普通	100	100	投資控股
登藝發展有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股
遠弘有限公司	1	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Venue Summit Sdn. Bhd.	250,000	馬幣1元	普通	100	100	酒店經營
Vicsley Limited	1,000	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
Victoria Land Pty. Ltd.	12	澳幣1元	普通	100	100	管理服務
穎高發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Virgobee Limited	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Wanchope Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
榮昌工程有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	工程服務
Wonder China Investments Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
武漢遠東帝豪酒店管理有限公司	不適用	29,800,000美元	不適用	100	100	酒店經營
Zhongshan Development Limited	2	1美元	普通	100	100	投資控股
13 Roper Street Pty Ltd	10,000	澳幣0.012178元	普通	100	—	停車場業務
13 Roper Street Trust	不適用	不適用	不適用	100	—	停車場業務
19 Bank Street Pty Ltd	10,000	澳幣0.012178元	普通	100	—	停車場業務
19 Bank Street Trust	不適用	不適用	不適用	100	—	停車場業務
94 York Street Trust	不適用	不適用	不適用	100	—	停車場業務
124 York Street Pty Ltd	10,000	澳幣0.012178元	普通	100	—	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	10,000	澳幣0.012178元	普通	100	—	停車場業務
344 Queen Car Park Trust	不適用	不適用	不適用	100	—	停車場業務

- (i) 於中國註冊之外商投資企業  
(ii) 於中國註冊之中外合資企業

於年末概無附屬公司發行任何債務證券。

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

## 50. 主要附屬公司詳情(續)

除下列公司外，上述各間接附屬公司之註冊成立地點及經營地區皆在香港：

間接附屬公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
Accessway Profits Limited	英屬處女群島	香港
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島	香港
Asia Land Pty Ltd. (前稱FEC Property Services Pty Ltd.)	澳洲	澳洲
Australian Property Management Pty Ltd	澳洲	澳洲
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	澳洲
Bradney Proprietary Ltd.	澳洲	澳洲
Cathay General Inc.	利比利亞共和國	香港
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	澳洲
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	澳洲
Care Park New Zealand Ltd	澳洲	澳洲
Care Park Pty Ltd	澳洲	澳洲
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	澳洲
Care Park (Albert Street) Pty Ltd	澳洲	澳洲
錦秋物業管理(上海)有限公司	中國	中國
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島	香港
Eternity Profits Limited	英屬處女群島	馬來西亞
Ever Liberty (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭西印度群島	荷蘭西印度群島
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Consortium Property & Marketing Service Pty Limited	澳洲	澳洲
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FEC Financing Solutions Pty Ltd.	澳洲	澳洲
FEC Properties Limited	英屬處女群島	香港
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	荷蘭
FEH Strategic Investment Pte Limited	新加坡	新加坡
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FECFW 1 Pty Ltd.	澳洲	澳洲
FECFW 2 Pty Ltd.	澳洲	澳洲
Ficon Roper Street Trust	澳洲	澳洲
Grandco Investment Limited	英屬處女群島	美國

## 50. 主要附屬公司詳情(續)

間接附屬公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
廣州勁馬鍋爐實業有限公司	中國	中國
Hamsher International Ltd.	英屬處女群島	美國
Jade River Profits Limited	英屬處女群島	馬來西亞
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	海峽群島	馬來西亞
Launceston York Car Park Trust	澳洲	澳洲
New Empire Assets Limited	開曼群島	中國
People Assets Limited	英屬處女群島	澳門
Quadrant Plaza Pty Ltd	澳洲	澳洲
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	澳洲
Redleaf Properties Limited	英屬處女群島	馬來西亞
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島	菲律賓
Roper Debt Pty Ltd	澳洲	澳洲
Roper Street Car Park Pty Ltd	澳洲	澳洲
Roper Street Car Park Unit Trust	澳洲	澳洲
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Royal Domain Towers Pty. Limited	澳洲	澳洲
上海錦秋房地產有限公司	中國	中國
Shepparton Car Park Pty Ltd	澳洲	澳洲
Shepparton Car Park Trust	澳洲	澳洲
Singford Holdings Limited	英屬處女群島	香港
Smartland Assets Limited	英屬處女群島	新加坡
Stoneline Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Tang City Holdings Pte Ltd.	新加坡	新加坡
Tang City Parkway Pte. Limited	新加坡	新加坡
Tang City Properties Pte. Limited	新加坡	新加坡
Tang Hotel Investment Pte. Limited	新加坡	新加坡
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Top Trend Developments Limited	英屬處女群島	中國
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Victoria Land Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Wonder China Investments Limited	英屬處女群島	中國
Zhongshan Development Limited	英屬處女群島	中國
13 Roper Street Pty Ltd	澳洲	澳洲
13 Roper Street Trust	澳洲	澳洲
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	澳洲
19 Bank Street Trust	澳洲	澳洲
94 York Street Trust	澳洲	澳洲
124 York Street Pty Ltd	澳洲	澳洲
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	澳洲
344 Queen Car Park Trust	澳洲	澳洲

## 51. 主要聯營公司詳情

間接聯營公司名稱	所持股份類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
		二零一零年	二零零九年	
Bermuda Investments Limited	普通	25	25	物業投資
Flinders Wharf Management Pty. Ltd.	普通	50	50	物業管理
Gold Coin (Hong Kong) Limited	普通	26	26	投資控股
金錢飼料(中國)有限公司	普通	26	26	經營飼料生產廠
廣東新時代房地產有限公司	不適用	45	45	物業發展
佳力物業管理有限公司	普通	50	50	樓宇管理
柳州環宇壓縮機有限公司	不適用	—	25.24	經營壓縮機廠
Naples Investments Limited	普通	35	35	投資控股
Northleisure Proprietary Limited	普通	50	50	投資控股
Omicron International Limited	普通	30	30	投資控股
Peacock Estates Limited	普通	25	25	物業投資

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

除下列公司外，上述各聯營公司之註冊成立地點及經營地區皆在香港：

間接聯營公司名稱	註冊成立／成立地點	業務經營地點
Flinders Wharf Management Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
金錢飼料(中國)有限公司	中國	中國
廣東新時代房地產有限公司	中國	中國
柳州環宇壓縮機有限公司	中國	中國
Naples Investments Limited	英屬處女群島	菲律賓

## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
香港			
1. 灣仔皇后大道東387號 麗都酒店	內地段1578餘段	100%	1,093
2. 荷李活道263號 中環麗栢酒店	內地段568s.A.餘段及 內地段8412	100%	317
3. 大角咀晏架街46至48號 帝豪九龍酒店	九龍內地段6374	100%	357
4. 灣仔皇后大道東375號 麗悅酒店	內地段1578s.Ass1	100%	380
5. 中環九如坊1號、鴨巴甸街 3至9號及歌賦街1號 蘭桂坊酒店@九如坊	內地段1747、8852	100%	377
6. 荃灣青山道135至143號 遠東帝豪酒店	丈量約449地段2158	100%	632
7. 油麻地上海街268號 帝豪海景酒店	九龍內地段9944、 9701、9705、9727、 9769及7429	100%	502
8. 大角咀埃華街35-43號 九龍麗悅酒店	九龍內地段8050	100%	514
9. 香港爹核士街12-22號 堅尼地城帝盛酒店	內地段905	100%	461
10. 觀塘鴻圖道84號 觀塘帝盛酒店	九龍內地段162	100%	929
11. 上環蘇杭街27-31號 The Mercer by Kosmopolito	內地段871s.A.、 內地段872s.A.、海傍地段9B	100%	235

集團所擁有之主要物業一覽表

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
15,895	H	已完成	現存
4,745	H	已完成	現存
3,210	H	已完成	現存
5,546	H	已完成	現存
5,646	H	已完成	現存
5,180	H	已完成	現存
6,065	H	已完成	現存
6,222	H	已完成	二零一零年
6,807	H	建築中	二零一一年
11,147	H	建築中	二零一一年
3,525	H	建築中	二零一一年

集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
香港			
12. 葵涌青山公路698號 香港葵涌帝盛酒店	葵涌市地段193號	100%	2,323
13. 西環山道90-100號	內地段1095	95%	537
14. 中環德輔道中121號 遠東發展大廈16、18、 19、20及24樓(包括16、 18、19、20及24樓之 洗手間及24樓之天台平台)	內地段2198、2200、 2201s.A、內地段2199餘段、 海傍地段299s.A、 s.B及s.C、736份之120份	100%	—
15. 尖沙咀 彌敦道204至206號 遠東發展大廈	九龍內地段10467餘段 及10468餘段	100%	314
16. 西貢碧翠路38號 麗莎別墅第四座 1樓及61及62號之泊車位	丈量約253地段1124， 1408份之69份	100%	—
17. 荃灣青山道15至23 號荃灣花園第1期地下 低層及地下高層多個舖位	荃灣市地段241， 4400份之241份	100%	—
18. 紅磡必嘉街66號 東海雅園	紅磡內地段235 s.B、 s.C、s.D、s.E、s.lss1、 s.lss2及s.lss3	100%	604
19. 西貢上洋村	丈量約255地段84、 85、86、89、91、92、 94、95A、99、116餘段、 137、139、141餘段、 213、221餘段、224餘段、 229、230、231A、 231餘段、233、234、 236、258、263餘段及746	100%	7,136
20. 清水灣道684號	Ah Kwung Wan, D.D.地段236	100%	1,859
21. 荃灣荃錦公路川龍	內地段389	100%	13,500
22. 元朗丹桂村	丈量約124地段3927s.B	100%	418

集團所擁有之主要物業一覽表

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
19,948	H	建築中	二零一二年
8,055	R	收購地盤	二零一三年
2,474	O	已完成	現存
3,579	S & O	已完成	現存
310	R & CP	已完成	現存
3,908	SA	已完成	現存
5,444	S & R	已完成	現存
4,682	R	第一期已完成	二零一三年 (第二期)
744	R	建築中	二零一零年
5,400	A	已完成	二零零九年 (第一期)
4,497	R	籌劃階段	二零一三年

## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>香港</b>			
23. 西貢北港多個地段	丈量約222地段、1134餘段、1137餘段、1138及1139餘段	100%	3,524
24. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232餘段	100%	5,940
25. 元朗馬田路88號 華翠豪園地庫1號，第14、16、17、24、26、27、29、30、34、35、40、41、44至46、51、53至56、58、62至71、75、77、85、86、90、91、94、96及97號之泊車位以及地庫2號，第98、99、114、124、125、129、139至141、144至147、149至152、154至157、159至162、164及167號之泊車位	元朗市地段419、35313份之1675份	100%	—
26. 深水埗西洋菜北街287-293號	九龍內地段317	95%	468
<b>中國</b>			
1. 中國成都市 西玉龍街124-177號 成都市中心麗悅酒店	不適用	100%	5,866
2. 武漢市江岸區 江漢路118號 武漢麗悅酒店	不適用	100%	5,339
3. 中國上海市 浦東新區花木路796及800號 上海麗悅酒店	不適用	100%	3,990
4. 中國廣州市東風東路836號 東峻廣場第3座26樓03室	不適用	100%	—
5. 中國廣州市東風東路836號 東峻廣場第3座26樓04室	不適用	100%	—
6. 中國廣州市越秀區 建設橫馬路 新時代大廈	不適用	50%	3,000

集團所擁有之主要物業一覽表

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
尚未決定	A	籌劃階段	空置地盤
—	A	籌劃階段	空置
—	CP	已完成	現存
4,074	C & R	收購地盤	二零一三年
67,617	H	建築中	二零一一年
67,307	H	已完成	現存
18,149	H	已完成	現存
91	O	已完成	現存
91	O	已完成	現存
20,000	C & R	建築中	二零零九年

## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>中國</b>			
7. 中國廣州市荔灣區 花地大道以東地段 甘棠苑	不適用	100%	8,000
8. 中國廣州市荔灣區 茶滘廟前街北10號 花地家園	不適用	100%	24,359
<b>海外</b>			
1. 馬來西亞吉隆坡 172, Jalan Imbi 吉隆坡Dorsett Regency Hotel	聯邦直轄區 吉隆坡市67分區 地段471及472	100%	1,270
2. 馬來西亞 Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Grand Dorsett Subang Hotel	地段4244及4245 Mukim of Damansara, District of Petaling, Selangor	100%	37,782
3. 馬來西亞納閩島 462, Jalan Merdeka, 87029 Grand Dorsett Labuan Hotel	Lot TL No. 207531888, Town of Labuan, Federal Territory of Labuan	100%	6,071
4. 馬來西亞吉隆坡 Jalan Jati, Off Jalan Imbi Sri Jati Service Apartments	聯邦直轄區 吉隆坡市67分區 地段1292	100%	886
5. 馬來西亞雪蘭莪州 District of Hulu Selangor Mukim of Kerling	地段600及619	100%	422,907
6. 新加坡 No. 100, Eu Tong Sen Street Pearl's Centre	地段U871W	100%	—
7. 新加坡 100A Eu Tong Sen Street Yang Tze Building	地段U865L	100%	—
8. 新加坡 1 Marine Parade Central Parkway Centre	多個地段， Mukim 26	100%	—

集團所擁有之主要物業一覽表

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
43,000	C & R	籌劃階段	二零一零年
83,700	R	建築中	二零一三年
27,753	H	已完成	現存
43,264	H	已完成	現存
21,565	H	已完成	現存
4,685	R	已完成	現存
—	A	籌劃階段	空置
14,044	CP	已完成	現存
8,007	O & S	已完成	現存
4,756	C	已完成	現存

## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>海外</b>			
9. 美國德薩斯州達拉斯市 Commerce Street 1914號 Dallas Grand Hotel	不適用	100%	6,849
10. 美國德薩斯州達拉斯市 Commerce Street 1954號	不適用	100%	2,322
11. 維多利亞墨爾本 368 St Kilda Road Royal Domain Tower	地段1306 PS 419703E 地段1801 PS 419703E 地段2201 PS 419703E	100%	—
12. Northbank Place -維多利亞墨爾本 East, 507-541 Flinders Street	地段1 PS 549354	100%	2,014
-維多利亞墨爾本 Central, 545-557 Flinders Street	地段2 PS 549354	100%	2,647
-維多利亞墨爾本 West, 561-581 Flinders Street	地段3 PS 549354	100%	1,482
13. 維多利亞Northcote 166 Victoria Road	Vol 09173 Folio 688	100%	4,856
14. 維多利亞Bundoora 289 McKimmies Road	Vol 10044 Folio 204	25%	23,000
15. 維多利亞墨爾本 613-649 Lonsdale Street Upper West Side	Vol 10439 Folio 667 Vol 10372 Folio 666 Vol 4287 Folio 316 Vol 4864 Folio 623 Vol 1953 Folio 469 Vol 1959 Folio 722 Vol 4774 Folio 620 Vol 4682 Folio 328 Vol 10630 Folio 819 Vol 10630 Folio 820 Vol 10632 Folio 451	100%	9,196
16. 吉隆坡 No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Maytower Hotel	地段301 Seksyen 40 按業權持有 GRN 54118 吉隆坡市及區 Wilayah Persekutuan	100%	2,162

集團所擁有之主要物業一覽表

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
—	H	已完成	現存
11,918	C	已完成	現存
762	R	已完成	現存
10,592	O, S	已完成	現存
13,483	R, S, CP	已完成	現存
11,977	R, S	已完成	現存
6,700	R	籌劃階段	二零一二年
7,191	R	建築中	二零一零年
217,000	R, SA	籌劃階段	二零一三年
5,623	H	已完成	現存

## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔 權益	地盤面積 (平方米)
海外			
17. Dorsett Johor Hotel Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor	PTD 101375部分 按業權持有 H.S. (D) 227751 Mukim of Plentong District of Johor Bahru	100%	4,370
18. 新加坡 新橋路5號 新加坡新橋路帝盛酒店	地段 777W及782P Town Subdivision (TS)	100%	4,650

## 集團所擁有之主要物業一覽表

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
8,804	H	已完成	現存
16,537	H	籌劃階段	二零一三年

\* 為第一期發展之預期落成年份

O – 寫字樓

SA – 商場

C – 商業

S – 舖位

R – 住宅

A – 農地

H – 酒店

CP – 停車場

# MAJOR AWARDS AND RECOGNITION 獎項及成就



## 2010

### Grand Dorsett Subang Hotel, Malaysia

- "Gold Winner" of Global Award 2010" by Business Productivity (Deputy Finance Minister)

### Cosmopolitan Hotel, Hong Kong

麗都酒店，香港

- Recommended as "Comfortable Hotel in Hong Kong" by Michelin Guide Hong Kong and Macau 2010  
獲〈香港及澳門米芝蓮指南2010〉推薦為全港最舒適酒店的其中之一

### Cosmo Hotel, Hong Kong

麗悅酒店，香港

- Recommended as "Comfortable Hotel in Hong Kong" by Michelin Guide Hong Kong and Macau 2010  
獲〈香港及澳門米芝蓮指南2010〉推薦為全港最舒適酒店的其中之一

## 2009

### Cosmopolitan Hotel, Hong Kong

麗都酒店，香港

- Recommended as "Comfortable Hotel in Hong Kong" by Michelin Guide Hong Kong and Macau 2009  
獲〈香港及澳門米芝蓮指南2009〉推薦為全港最舒適酒店之一

### Lan Kwai Fong Hotel@Kau U Fong, Hong Kong 蘭桂坊酒店@九如坊，香港

- "Asia's Leading Boutique Hotel" by World Travel Awards 2009  
獲世界旅遊大獎 2009之「亞洲最佳精品酒店」
- Nominee of "World's Leading Boutique Hotel" by World Travel Awards 2009  
獲提名世界旅遊大獎 2009之「世界最佳精品酒店」

**MAJOR AWARDS AND RECOGNITION 獎項及成就**



**Grand Dorsett Subang Hotel, Malaysia**

- “Fish or seafood Main Course-Silver Medal(2 winners)” of Malaysian Culinaire Competition KLCC by Malaysian Culinary Association
- “Apprentice Chicken & Salmon Main Course-Bronze Medal” of Malaysian Culinaire Competition KLCC by Malaysian Culinary Association
- “ Ethnic Malay Cuisine-Silver Medal” of Malaysian Culinaire Competition KLCC by Malaysian Culinary Association
- “Mediterrenean Table Set Up - Bronze Medal” of Malaysian Culinaire Competition KLCC by Malaysian Culinary Association
- “Service Excellence Award” of The Award for Industrial Excellence by Ministry of International Trade & Industry

**Dorsett Johor Hotel, Malaysia**

- “Gems Awards or Anugerah Permata (three star) ’of Johor Tourism Awards 2009 by Menteri Besar Abdul Ghani Othman

**Dorsett Regency Hotel, Malaysia**

- “1st Placing Hospitality Category” of Global Emerging Knowledge Organisation Award (GEKO) by JT Frank presented by Deputy Minister of Higher Education
- “Fellow” of Visionary Knowledge Leadership For Global Emerging Knowledge Organisation Award (GIKEN) by JT Frank presented by Deputy Minister of Intl Trade and Industry
- “Fish or seafood Main Course-Bronze Medal” of Malaysian Culinaire Competition KLCC by Food Hotel Malaysia
- “Plated Dessert-Silver Medal” of Malaysian Culinaire Competition KLCC by Food Hotel Malaysia

# Hotel Portfolio 酒店組合



**1 Dorsett Regency Hotel, Kuala, Lumpur**



320 rooms, in operation  
320 間房間 · 營業中

**2 Maytower Hotel**



179 rooms, in operation  
179 間房間 · 營業中

**3 Grand Dorsett Subang**



478 rooms, in operation  
478 間房間 · 營業中

**4 Grand Dorsett Labuan Hotel**



178 room, in operation  
178 間房間 · 營業中

**5 Dorsett Johor Hotel**



252 rooms, in operation  
252 間房間 · 營業中

## HOTELS IN OPERATION

**1 Central Park Hotel**  
麗栢酒店

**Location:**  
Central

**No. of rooms:**  
142

**Type:**  
Boutique hotel

**Date of Commencement:**  
Apr, 2005



**2 Cosmopolitan Hotel**  
麗都酒店

**Location:**  
Wanchai

**No. of rooms:**  
454

**Type:**  
4-star hotel

**Date of Commencement:**  
Jan, 2005



**3 Cosmo Hotel**  
麗悅酒店

**Location:**  
Wanchai

**No. of rooms:**  
142

**Type:**  
Boutique hotel

**Date of Commencement:**  
Oct, 2005



**4 Dorsett Far East Hotel**  
遠東帝豪酒店

**Location:**  
Tsuen Wan

**No. of rooms:**  
240

**Type:**  
3-star hotel

**Date of Commencement:**  
Oct, 2006



**5 Dorsett Kowloon Hotel**  
帝豪九龍酒店

**Location:**  
Tai Kok Tsui

**No. of rooms:**  
141

**Type:**  
3-star hotel

**Date of Commencement:**  
May, 2005



**6 Dorsett Seaview Hotel**  
帝豪海景酒店

**Location:**  
Yau Ma Tei

**No. of rooms:**  
268

**Type:**  
3-star hotel

**Date of Commencement:**  
Dec, 2000



**7 Lan Kwai Fong Hotel @Kau U Fong**  
蘭桂坊酒店@九如坊

**Location:**  
Central

**No. of rooms:**  
162

**Type:**  
Boutique hotel

**Date of Commencement:**  
Mar, 2006



## HOTELS UNDER DEVELOPMENT

**8 Cosmo Kowloon Hotel**  
九龍麗悅酒店

**Location:**  
Tai Kok Tsui

**No. of rooms:**  
285

**Type:**  
4-star hotel

**Estimated Commencement Date**  
3rd Quarter, 2010



**9 Dorsett Regency Kwai Chung, Hong Kong**  
香港葵涌帝盛酒店

**Location:**  
Kwai Chung

**No. of rooms:**  
567

**Type:**  
4-star hotel

**Estimated Commencement Date**  
2nd Quarter, 2012



**10 Dorsett Regency Kwun Tong, Hong Kong**  
香港觀塘帝盛酒店

**Location:**  
Kwun Tong

**No. of rooms:**  
380

**Type:**  
4-star hotel

**Estimated Commencement Date**  
4th Quarter, 2011



**11 Dorsett Regency Kennedy Town, Hong Kong**  
香港堅尼地城帝盛酒店

**Location:**  
Kennedy Town

**No. of rooms:**  
217

**Type:**  
4-star hotel

**Estimated Commencement Date**  
2nd Quarter, 2011



**12 Dorsett Regency "On New Bridge", Singapore**  
新加坡新橋路帝盛酒店

**Location:**  
Singapore

**No. of rooms:**  
285 & 68 apt suites

**Type:**  
Boutique hotel

**Estimated Commencement Date**  
2nd Quarter, 2013



**13 The Mercer by Kosmopolito**

**Location:**  
Sheung Wan

**No. of rooms:**  
55

**Type:**  
Boutique hotel

**Estimated Commencement Date**  
1st Quarter, 2011



# China Projects 中國業務



## SHANGHAI 上海

Shanghai Metro Line 9 地鐵9號線  
Shanghai New International Expo Center 上海新國際博覽中心  
Jinxiu Road 錦繡路  
Fangqian Road 芳甸路  
Shanghai Science and Technology Museum 上海科技館  
Century Park 世紀公園  
Hua Mu Road 花木路  
Baiyang Road 白楊路  
Pujian Road 浦建路  
**YUE SHANGHAI HOTEL**  
上海麗悅酒店

**Yue Shanghai Hotel**  
上海麗悅酒店  
**Date of Commencement:**  
February, 2010  
(264 rooms)  
(264 間房間)

## ZHONGSHAN 中山

中山一路  
新沙街  
富華道  
香山大街  
西堤路  
仁德路

**Dorsett Regency CBD, Zhongshan**  
中山商業區帝盛酒店  
(Hotel under development, 416 rooms)  
(發展中酒店物業 · 416 間房間)

**Estimated Commencement Date:**  
3rd Quarter, 2011

## CHENGDU 成都

Renmin Zhong Road II 人民中二路  
Yulong Street West 西玉龍街  
Shangsheng Street 上升街  
Donger Lane 東二巷

**HOTEL KOSMOPOLITO CITY CENTRE, CHENGDU**  
成都市中心麗悅酒店

**Hotel Kosmopolito City Centre, Chengdu**  
成都市中心麗悅酒店  
(Hotel under development, 547 rooms)  
(發展中酒店物業 · 547 間房間)

**Estimated Commencement Date:**  
2nd Quarter, 2011

## WUHAN 武漢

Zhongshan Road 中漢路  
Yangtze River 長江  
Jiangnan Commercial Walking Street 江漢商業步行街  
Wangfujing Dpt. Store 王府井百貨公司

**Wuhan Cosmopolitan Hotel**  
武漢麗悅酒店

**Date of Commencement:**  
June, 2008  
(384 rooms)  
(384 間房間)

SHANGHAI 上海



**1 M7 Shanghai University Station**  
M7地鐵上海大學站



**3 Jin He Ya Court**  
錦和雅苑



**5 Jin Qiu Xin Tian Di**  
錦秋新天地



**2 Yong Jing Court**  
雍景苑



**4 Di Jing Court**  
帝景苑

GUANGZHOU 廣州



**Gantangyuan**  
廣州甘棠苑



(Under development)  
(發展中物業)

GUANGZHOU 廣州



**Huadijiayuan**  
廣州花地家園



(Under development)  
(發展中物業)

GUANGZHOU 廣州



**New Time Plaza**  
廣州新時代大廈  
(Under development)  
(發展中物業)

# Hong Kong Projects 香港業務

**HONG KONG 香港**




**Bakerview**  
東海雅園

(Developed Property)  
(已發展物業)

**HONG KONG 香港**




**Art Del Sol**  
清怡居

(Developed Property)  
(已發展物業)

**HONG KONG 香港**




**No. 684 Clear Water Bay Road**  
清水灣道684號

(Underdevelopment)  
(發展中物業)

# Melbourne Projects 墨爾本業務







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

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

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

