



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

2011

Annual Report 年報

Stock Code 股份代號 : 035



澳洲
墨爾本
UPPER WEST SIDE

Concept, design and printing: iOne Financial Press Limited
設計與製作：卓智財經印刷有限公司

Website: www.ione.com.hk
網址: www.ione.com.hk



公司資料

董事會

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

審核委員會

陳國偉(主席)

王敏剛

江劍吟

薪酬委員會

陳國偉(主席)

邱達昌

王敏剛

執行委員會

邱德根

邱達昌

邱達成

Craig Grenfell WILLIAMS

孔祥達

陳志興

張偉雄

董事總經理

孔祥達，B. ENG, ACA

首席營運總裁

陳志興

首席財務總監及公司秘書

張偉雄

授權代表

邱德根

邱達昌

法律顧問

胡關李羅律師行

禮德齊伯禮律師行

Maples and Calder

HWL Ebsworth Lawyers

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

主要來往銀行

香港

國泰世華銀行

中信銀行國際有限公司

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

中國建設銀行股份有限公司

星展銀行(中國)有限公司

滙豐銀行(中國)有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

註冊地點

開曼群島

註冊辦事處

P.O. Box 1043, Ground Floor,

Caledonian House, Mary Street,

George Town,

Grand Cayman, Cayman Islands,

British West Indies

主要辦事處

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

股份登記處

卓佳標準有限公司

香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

上市資料

普通股(編號: 035)

2015年到期之零息可換股債券(編號: 4317)

香港聯合交易所有限公司

網址

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

附註：本年報乃原先以英文編製，其後翻譯成中文。倘如中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

目錄

主席報告書	4-5
副主席兼行政總裁報告書	6-9
董事及高級管理層簡介	10-12
五年財務概要	13
管理層討論及分析	14-31
董事會報告	32-43
企業管治報告書	44-51
獨立核數師報告書	52
綜合收益表	53
綜合全面收益表	54
綜合財務狀況表	55-56
綜合權益變動報表	57-58
綜合現金流量表	59-60
綜合財務報表附註	61-125
集團所擁有之主要物業一覽表	126-143
字彙	144-147

主席報告



主席報告

自二零零八年爆發環球金融風暴，多個主要經濟體系實施貨幣量化寬鬆政策，務求加快經濟復甦速度。若干歐盟成員國之主權債務被降級，以致全球金融市場一片陰霾，影響環球經濟復甦。

在本集團管理層及各位員工的共同努力下，遠東發展於本年度是豐收的一年。集團於澳洲、香港、星加坡及上海等地均推出新樓盤，預售活動相當成功。同時，集團於去年成功將酒店業務上市，麗悅酒店集團有限公司於二零一零年十月在香港聯交所上市。麗悅酒店的上市為集團及股東提升了集團的內在價值，並為集團的酒店業務建立了新的發展平台。再加上，遍佈澳洲、紐西蘭及馬來西亞等地的停車場業務亦持續增長。



展望未來，香港經濟仍然良好，並將繼續受惠於內地的高速發展。集團有足夠能力面對業界激烈競爭的環境，迎接各項挑戰，我對本集團的前景充滿樂觀和信心。世界局勢瞬息萬變，我們將不斷監察市場的變化情況，並不斷評估本集團於亞太區各項投資良機。同



時，我們時刻居安思危、注意市場最新動向、做好風險管理，加強發揮團隊精神。

最後，本人藉此機會向全體公司董事、高級管理層及員工致意，感謝他們於過去一年努力奮鬥，為集團作出巨大貢獻。同時亦感謝各位股東及業務伙伴一直對集團的熱愛及支持。我們會繼續鼓勵全體同事再接再厲，進一步為公司創建新的高峰。

邱德根
主席



副主席兼
行政總裁
報告書

副主席兼行政總裁報告書



本人欣然呈報 Far East Consortium International Limited 截至二零一一年三月三十一日止財政年度（「二零一一年財政年度」）之全年業績。

於二零一一財政年度，本公司整體業務穩定增長，其股東應佔純利增加21.7%，主要源自酒店部之穩健表現、停車場部之全年貢獻、出售中國內地上海錦秋花園已竣工物業及售出The Mercer by Kosmopolito、投資物業公平值增加以及出售可供出售投資之收益。

於過去數年，本公司投放重大力度，擴充能帶來經常收入之業務，即酒店及停車場業務。本公司亦付出努力，擴充發展項目，務求為未來發展鋪路。於二零一一年財政年度，酒店及停車場部之貢獻攀升，而旗下發展項目亦增加，均為此等策略計劃之直接成果。

於二零一零年十月十一日，本公司酒店部，名為麗悅酒店集團有限公司（「麗悅」，股份代號：2266）成功分拆並於聯交所上市，為本集團之發展奠定重要里程碑。成功分拆上市不單只增強本公司之資金狀況，亦實現分拆收益約港幣418,000,000元，及錄得可觀之酒店部重估盈餘，惟此重大重估盈餘並無於本公司資產負債表內反映。本公司於分拆後仍持有麗悅73.1%股權，此新平台將有助本公司更加專注於區內擴展酒店業務。

有關本公司物業發展及投資業務方面，本公司越來越積極開拓住宅物業及服務式住宅，項目數目亦有所增加。本公司於成功建立其酒店及停車場方面之經常收入來源業務後，積極尋求分部增長。於二零一一年三月三十一日，本公司錄得發展中物業預售總額約港幣26億元。

於中國內地，本公司旗艦發展項目上海錦秋花園繼續為本集團帶來收益及溢利貢獻。本公司已就現行階段展開建設工程，興建約1,000個住宅單位及約150幢獨立洋房。此外，本公司亦已就廣州花地家園項目進行建設工程，以興建最多合共5幢住宅大樓。

本公司已制定計劃，翻新上海錦秋新天地，是為上海錦秋花園內之購物商場項目。落成後，將出租其中之零售商舖，此舉可增闊經常現金流來源。此外，本公司亦正在研究於上海錦秋新天地項目鄰近位置興建購物商場之可能性。該購物商場一經落成，此兩個發展項目將連接起來，行人可輕易來往兩個商場。

澳洲方面，本公司成功推出位於墨爾本市中心之大型住宅發展項目Upper West Side。截至二零一一年財政年度，第一期700個住宅單位中，超過80%已經預售。第二期名



為 Madison at Upper West Side，當中 584 個住宅單位已於二零一一年四月推出發售。另外，本公司於墨爾本 Bundoora 之 Jarrah Estate 發展項目已經完成，並售出超過 86% 獨立洋房，而本公司於此項目持有 25% 股權。本公司亦已售出位於 Northcote 之發展地盤，以集中力度開拓更大大型發展項目。

於二零一零年十月，本公司已透過麗悅預售 Dorsett Residence 全部 68 個住宅單位，Dorsett Residence 毗鄰新加坡新橋路帝盛酒店，總銷售所得款項約達 80,200,000 新加坡元或港幣 494,500,000 元。

於二零一一財政年度，麗悅決定爭取將 Grand Dorsett Subang Hotel 之剩餘土地發展成酒店式住宅。當地有關機關已經授出發展批文。麗悅現正與多方進行初步討論，考慮多個可行方案。

至於香港，本公司多個現有住宅發展項目均取得重大進展。本公司計劃於未來十二至二十四個月內推出多個發展項目，總銷售價值約達港幣 20 億元。

鑒於本公司物業發展部之長遠策略目標，為增加發展項目之數目，以穩健賺取收入及達致增長，故此，本公司一直積極物色收購良機，以增加土地儲備。於二零一零年九月，本公司收購位於香港紅磡新圍街之重建地盤，其後於二零一零年十月亦收購一幅位於馬來西亞吉隆坡 Jalan Imbi 之土地，以發展住宅／服務式住宅項目。

現時，本集團之發展項目共有建築面積 10,000,000 平方呎，預期物業發展部將於未來數個財政年度帶來豐厚收入貢獻。

關於酒店業務，於二零一零年，商務及消閒旅遊業均有強勁反彈，尤其是旅客人數更節節上升，令本公司於香港及東南亞酒店之入住率穩健增長。麗悅為香港最大型上市酒店公司之一，既有穩固的項目組合，亦具有強大資產作後盾。麗悅擁有 21 間酒店，遍佈亞洲各地，其中 15 間正在營運中，6 間正在發展中，合共提供約 7,000 間客房。其於

香港及馬來西亞亦建立強勁據點，並集中於中國內地及亞洲擴展業務。

於二零一一財政年度，麗悅之業績繼續穩步上升，亦維持高入住率，整體平均比率達 80%。香港區入住率約達 92%，為表現最卓越地區。與上個財政年度相比，麗悅整體平均每間客房收入躍升 28%。

於中國內地成功推出上海麗悅酒店，及於香港之旺角麗悅酒店及 The Mercer by Kosmopolito 新開業後，將會在未來二零一二年財政年度新添 3 間新酒店，分別為香港帝盛酒店、觀塘帝盛酒店及葵涌帝盛酒店。新增此等新酒店項目，連同其他計劃中酒店，將令此部門於未來數個財政年度再創新猷。

停車場業務方面，於二零一一財政年度，本公司於停車場組合內新增 1,000 個車位。現時，停車場部管理約 250 個停車場、包括超過 46,000 個

副主席兼行政總裁報告書



車位。停車場業務之收入及純利一直穩定上升，為本公司帶來不斷增加之經常收入。本公司將繼續收購經過精挑細選之停車場，同時拓展區內停車場管理業務。

踏入二零一二財政年度，由於大部分已預售之發展項目預計於兩至三年完成，本財政年度之銷售或會減慢，儘管如此，鑒於本公司現有之酒店及物業發展項目計劃完善，且區內，尤其是亞太區及中國內地之經濟前景普遍向好，故業務之長遠前景明朗。本公司相對較低的土地成本亦令其享有優勢。

展望未來，本公司將發揮酒店方面之豐富經驗，重點發展服務式住宅，同時以供出租及出售。本公司將貫徹擴充物業組合、增闢經常收入來源及審選發展項目之策略。本人深信，透過堅定專注實行策略計劃，本公司定能克服重重挑戰，並抓緊任何可能出現之新機會。

本公司一直認為，僱員為本公司之最寶貴資產，他們付出貢獻，協助

本公司於區內持續增長及掌握未來良機。本人謹藉此機會向管理層同袍所作出明智之建議及卓越的才幹致以謝意，並感謝本集團上下員工對本公司付出寶貴貢獻及支持。

邱達昌

副主席兼行政總裁

董事及高級管理層簡介

邱德根先生，太平紳士

(執行董事，主席)

邱先生，八十六歲，遠東集團創辦人。彼為本公司若干附屬公司的董事。此外，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(本公司非執行董事)丈夫，邱先生為丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)、邱達成先生(本公司執行董事)及邱達強先生(本公司非執行董事)之父親。

丹斯里拿督邱達昌，B.Sc.

(執行董事、副主席兼行政總裁)

丹斯里拿督邱達昌，五十七歲，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。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。此外，彼為遠東酒店實業有限公司(股份代號：37)及麗悅酒店集團有限公司(股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事。

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

邱達成先生，B.A.

(執行董事)

邱先生，五十二歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之執行董事。彼積極參與於中國內地、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生為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(本公司主席)及邱裘錦蘭女士(本公司非執行董事)之子，丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)之弟及邱達強先生(本公司非執行董事)之兄。

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

(執行董事)

Williams先生，五十九歲，於二零零零年獲委任為本公司之執行董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務。現居於澳洲墨爾本。彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本公司之澳洲公司之前，彼曾在澳洲最大規模之物業發展集團The 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。彼為本公司附屬公司Care Park Group Pty. Ltd.之董事及東京交易所上市公司Tokai Kanko Co., Ltd.之董事。

董事及高級管理層簡介

邱裘錦蘭女士，太平紳士

(非執行董事)

邱女士，七十一歲，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。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。邱女士現為遠東酒店實業有限公司(股份代號：37)之非執行董事。邱女士乃邱德根先生(本公司主席)之夫人，丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)、邱達成先生(本公司執行董事)及邱達強先生(本公司非執行董事)之母親。

邱達強先生

(非執行董事)

邱先生，五十歲，於一九八四年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事。邱先生有多年中國內地貿易、石油貿易及基建投資之豐富經驗，並積極參與香港及中國內地多項投資計劃。邱先生亦為倫敦上市公司Fortune Oil PLC之主要股東及副主席。彼為Harrow International School之創辦人。邱先生乃邱德根先生(本公司主席)及邱裘錦蘭女士(本公司非執行董事)之子，丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)及邱達成先生(本公司執行董事)之弟。

江劍吟先生

(獨立非執行董事)

江先生，八十一歲，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，江先生歷任中學校長、區教育學院主任、大學系黨總支書記、副系主任、職工大學書記，全國高等學校文科學術文摘社副主任等職務，富有行政監管經驗。現為美時醫療技術(上海)有限公司總顧問。

陳國偉先生

(獨立非執行董事)

陳先生，五十二歲，於二零零五年十一月被任命為本公司之獨立非執行董事。彼為香港證券專業學會會員及澳洲公認會計師公會資深會員。陳先生為High Progress Consultants Limited之董事，並擔任華人置業集團有限公司(股份代號：127)、莊勝百貨集團有限公司(股份代號：758)、中國興業控股有限公司(股份代號：132)、太興置業有限公司(股份代號：277)及樂聲電子有限公司(股份代號：213)之獨立非執行董事。

王敏剛先生，太平紳士

(獨立非執行董事)

王先生，六十二歲，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」。彼具備逾38年從事工商界及公共服務之經驗。王先生為剛毅(集團)有限公司及西北拓展有限公司之董事長。此外，王先生為香港中旅國際投資有限公司(股份代號：308)、建業實業有限公司(股份代號：216)、旭日企業有限公司(股份代號：393)、信和酒店(集團)有限公司(股份代號：1221)及新鴻基有限公司(股份代號：86)之獨立非執行董事，王先生亦為香港小輪(集團)有限公司(股份代號：50)及新時代能源有限公司(股份代號：166)之非執行董事。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。

董事及高級管理層簡介

孔祥達先生，B. ENG, ACA

(董事總經理)

孔先生，四十二歲，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。

於未加入本集團之前，孔先生乃華彩控股有限公司(股份代號：8161)行政總裁，在該公司建立國際關係及為業務擴張奠下鞏固基礎等一連串重大開拓計畫上扮演關鍵角色，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。孔先生亦為麗悅酒店集團有限公司(股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事、本公司附屬公司Care Park Group Pty. Ltd.之董事、日本東京交易所上市公司Tokai Kanko Co., Ltd.之董事及馬來西亞上市公司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，四十八歲，於二零零四年三月升任為集團首席營運總裁。他主要負責香港及中國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。陳先生於一九九零年加入本公司為本集團首席會計師，並於二零零二年獲晉升為集團財務總監。一九九零年至二零零三年期間，他負責本集團之財務、司庫及會計職能，他對於香港上市公司會計及審計方面有豐富經驗。陳先生為本公司多間附屬公司的董事。彼為麗悅酒店集團有限公司(股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事及恒鼎實業國際發展有限公司(股份代號：1393)之獨立非執行董事。

加入本集團之前，他曾於國際四大會計師行擔任審計經理，擁有逾十年之審計經驗。

張偉雄先生

(首席財務總監及公司秘書)

張先生，四十歲，於二零一零年九月加入本公司為首席財務總監及公司秘書。彼負責本公司所有財務事務、公司秘書之合規事務及投資者關係。彼現時亦為本公司附屬公司Care Park Group Pty. Ltd.之董事，亦為東京證券交易所上市公司Tokai Kanko Co., Ltd.之審核委員會成員。

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

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

五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
業績					
收益	875,176	2,159,514	1,732,841	2,342,235	1,654,446
除稅前溢利	693,823	658,396	221,947	492,856	555,029
稅項	(157,394)	(215,016)	(116,847)	(134,484)	(108,548)
年度溢利	536,429	443,380	105,100	358,372	446,481
每股盈利	37仙	28仙	5仙	18仙	21仙

	於三月三十一日				
	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	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	8,712,356	9,585,961	10,514,725	13,135,051	15,168,734
負債總值	(4,664,260)	(4,633,817)	(5,631,389)	(6,913,272)	(7,249,941)
少數股東權益	4,048,096 (26,148)	4,952,144 (39,467)	4,883,336 (30,456)	6,221,779 (95,780)	7,918,793 (892,205)
股東資金	4,021,948	4,912,677	4,852,880	6,125,999	7,026,588

附註：誠如財務報表附註2闡釋，於二零零九／一零年前之數字已根據採納適用之香港財務報告準則重列。於二零零九／一零年前之數字並未重列，此乃由於涉及自股東利益比例中扣除延誤及支出。

A photograph of a modern multi-story building with a courtyard. The building features large glass windows and balconies. The courtyard has a large tree, a paved walkway, and a white geometric structure in the foreground. The scene is illuminated by warm interior lights and ambient light.

管理層討論 及分析





管理層討論及分析



財務摘要

- 股東應佔純利比上個財政年度上升**21.7%**，約為港幣**394,000,000**元。每股盈利由港幣**0.18**元增加至港幣**0.21**元
- 截至二零一一年三月三十一日，淨資產負債比率⁽ⁱ⁾為**32.5%**，而現金狀況約為港幣**23**億元
- 截至二零一一年三月三十一日止年度，物業發展預售金額約為港幣**26**億元
- 截至二零一一年三月三十一日止年度，分拆麗悅錄得收益約為港幣**418,000,000**元，並於本公司綜合財務報表儲備內確認
- 股東應佔資產淨值由每股港幣**3.2**元增加至每股港幣**3.7**元。經調整酒店重估盈餘後⁽ⁱ⁾，於二零一一年三月三十一日之股東應佔資產淨值為每股港幣**6**元
- 建議派付截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣**0.05**元(二零一零年：末期股息每股港幣**0.04**元)

附註(i)：截至二零一一年三月三十一日之酒店重估盈餘為港幣59.79億元，並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已經調整，以便計算淨資產負債比率及股東應佔每股資產淨值。



財務回顧

1. 全年業績

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司綜合收益為港幣16.54億元，較截至二零一零年三月三十一日止上個財政年度減少29.4%，收益減少主要由於相對二零一零年財政年度，二零一一財政年度之物業銷售較低。麗悅之酒店業務及停車場業務分別貢獻收益港幣867,000,000元及港幣464,000,000元，升幅分別為40.7%及66.5%。投資物業之租金收入維持穩定，較上個財政年度增加4.9%。酒店業務、停車場業務及投資物業租金收入之收益性質被視為經常收入。截至二零一一年三月三十一日止年度，經常收入增加約46.1%至港幣13.92億元。憑藉來自經常收入業務之持續穩定回報開拓業務，為本集團中期計劃其中一環。截至二零一一年三月三十一日止年度，經常收入部分約佔本集團綜合收益84.1%。

截至二零一一年三月三十一日止年度之毛利為港幣756,000,000元，相較上個財政年度，僅減少5.4%。然而，毛利率由34.1%增加至45.7%。主要基於多個原因：(1)於截至二零一一年三月三十一日止年度，物業之主要銷售乃源自中國內地上海錦秋花園，帶來毛利率約71.5%(二零一零年：62.1%)；(2)來自麗悅之毛利率由上個財政年度53.8%增至54.5%；及(3)來自投資物業及停車場業務之毛利率則由上個財政年度分別58%及20.8%上升至60.9%及25.1%。

截至二零一一年三月三十一日止財政年度之本公司擁有人應佔純利為港幣394,000,000元，較上個財政年度增加21.7%，二零一一財政年度貢獻主要源自麗悅之酒店業務表現穩健、銷售於香港之酒店The Mercer by Kosmopolito、停車場業務之全年貢獻、銷售中國內地上海錦秋花園物業及投資物業公平值增加。



2. 流動資金及財務資源

	麗悅 (港幣百萬元)	綜合本集團 (港幣百萬元)
銀行及現金結餘	897	2,264
銀行貸款、可換股債券及借貸	3,562	5,969
權益總額賬面值	2,897	7,027
加：重估盈餘	5,979	4,365
權益總額	8,876	11,392
淨資產負債比率	30.0%	32.5%

截至二零一一年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額賬面值為港幣70.27億元，較二零一零年三月三十一日港幣61.26億元增加14.7%。於二零一一年三月三十一日，麗悅酒店組合之公平值超出其賬面值，約達港幣59.79億元，惟並無於本公司綜合財務狀況表入賬。考慮到酒店資產重估盈餘，麗悅之淨資產負債比率為30%，而本公司之淨資產負債比率為32.5%。本公司維持強勁財務狀況，且具備充裕財務資源以應付其營運活動以及現有及潛在投資活動所需。



丹斯里拿督邱達昌（左起第四位）與董事一同在麗悅之上市儀式上舉杯慶祝



聯交所高級職員與麗悅管理層在交易大堂合照慶祝麗悅上市

3. 麗悅酒店集團有限公司一分拆

麗悅已於二零一零年十月十一日在聯交所分拆上市。首次公開發售所得款項扣除上市開支後超過港幣11億元，提高本公司及麗悅之流動資金。截至二零一一年三月三十一日，本公司擁有麗悅73.1%權益。分拆收益約達港幣418,000,000元。此項收益根據當前財務報告準則於本公司截至二零一一年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表儲備內確認。

4. 物業預售

截至二零一一年三月三十一日止財政年度，本公司預售發展中物業約港幣26億元。位於澳洲墨爾本的Upper West Side發展項目第一期及透過麗悅之預售之新加坡新橋路帝盛酒店住宅單位之預售金額分別約為港幣21億元及約為港幣494,500,000元。



澳洲墨爾本
Upper West Side

業務回顧

1. 物業部

物業部包括物業發展及持有投資物業。

有關物業發展方面，本公司致力提供優質住宅物業，地理上覆蓋中國內地、馬來西亞、澳洲、香港及新加坡，此覆蓋範圍有助本公司捕捉不同地區不同之物業低潮期。截至二零一一年三月三十一日，本集團物業發展組合之建築面積超過10,000,000平方呎。就截至二零

一一年三月三十一日止年度而言，按建築面積計算，本公司之發展組合已增加超過10%。

然而，於截至二零一一年三月三十一日止年度，由於已完成物業發展項目減少，以致物業發展之收益減少82.2%至港幣245,000,000元。於二零一一年三月三十一日，本公司擁有合共17個住宅發展項目，其中8個項目預計於未來兩至三個財政年度內竣工，建築面積約2,000,000平方呎。本集團預期物業銷售量於未來數年將不斷增加。

管理層討論及分析



中國內地上海
錦秋花園

本集團主要計劃中之物業發展項目如下。

發展項目	地點	概約建築面積 (平方呎)	完成情況 (財政年度)
1. 錦秋花園	中國內地上海	5,000,000	二零一二至二零一七年
2. 花地家園	中國內地廣州	1,030,000	二零一五年
3. Upper West Side	澳洲墨爾本	1,300,000	二零一四至二零一六年
4. 清水灣道684號	香港西貢	20,000	二零一二年
5. 新圍街1-11A號	香港紅磡	66,000	二零一四年
6. 西洋菜街北287-293號	香港深水埗	39,000	二零一四年
7. 山道90-100號	香港薄扶林	45,000	二零一五年
8. Imbi Road 67區,470地段	馬來西亞吉隆坡	166,000	二零一四至二零一五年

管理層討論及分析



中國內地上海
錦秋花園



中國內地廣州
花地家園

中國內地

上海錦秋花園

本集團於中國內地的旗艦住宅發展項目為上海錦秋花園。此項發展項目距離市中心只需半小時地鐵車程，鄰近上海大學。於二零一一年三月三十一日，錦秋花園建築面積約5,000,000平方呎，涵蓋多種住宅單位類別，有中層、低層、高層及獨立洋房。

截至二零一一年三月三十一日止年度，錦秋花園物業銷售達港幣153,000,000元。於二零一一財政年度，已售出3個商舖、3個住宅單位及36幢獨立洋房，建築面積約為83,000平方呎。第16及17期處於建設階段，建築面積約1,000,000平方呎，預期將於二零一二財政年度及二零一三財政年度下半年預售。第16期建築面積約700,000平方呎，預期將於二零一四財政年度完成。預期將於二零一三財政年度完成建築面積約300,000平方呎之第17期。

廣州花地家園

花地家園沿廣州花地河岸而建，建築面積約為1,030,000平方呎，計劃興建涵蓋5幢住宅大樓之社區。建設工程預計於截至二零一二年三月三十一日止財政年度下半年展開，另預計分別於二零一四及二零一五財政年度進行預售及完工。



中國內地上海
錦秋花園



澳洲墨爾本
Upper West Side

澳洲

本公司於上個二零一一財政年度內集中拓展其於澳洲之核心發展項目。擁有88幢兩房獨立洋房之Bundoora發展項目已於二零一零年十月落成。於二零一一年三月三十一日，合共超過港幣200,000,000元之76個單位已經交付及結算。本公司於該項目擁有25%權益。於截至二零一一年三月三十一日止財政年度下半年，Royal Domain Tower及North Bank Place餘下住宅單位已經售罄，分別賺取約港幣16,000,000元及港幣4,000,000元。於截至二零一一年三月三十一日止年度之前，本集團決定集中發展規模更大及利潤更加可觀之Upper West Side項目

後，已售出位於Northcote之發展地盤，作價約港幣55,000,000元。

墨爾本Upper West Side

Upper West Side為住宅發展項目，正正處於墨爾本中心地帶，建築面積約1,300,000平方呎。Upper West Side發展項目分4期進行，預期興建約3,000個住宅單位。第一期有700個住宅單位，建築面積約為400,000平方呎，已於二零一零年七月成功預售。於二零一一年三月三十一日，第一期約83%已預售，銷售價值約達港幣21億元。建設工程已於二零一一財政年度下半年展開，預期於二零一四財政年度上半年竣工。

Upper West Side第二期名為Madison at Upper West Side，將包括584個住宅單位，建築面積約為400,000平方呎。本集團已於二零一一年四月著手進行銷售及市場推廣工作，並預計於截至二零一二財政年度年底展開建設工程。第二期預期於二零一五財政年度落成。第三及第四期包括建築面積約500,000平方呎，將於第一及第二期落成後動工。整個項目將於五至六年完成。本集團相信，整個項目將為本公司帶來超過港幣80億元之價值。



管理層討論及分析



香港西貢
清水灣道684號



香港紅磡
新圍街1-11A號

香港

本公司計劃於香港市場實施4個發展項目，涵蓋四幢建築面積合共20,000平方呎之別墅，以至超過20層之高層住宅樓宇，物業種類多元化，分別位於(i)西貢清水灣道684號；(ii)紅磡新圍街1-11A號；(iii)深水埗西洋菜街北287-293號；及(iv)薄扶林山道90-100號。此四個發展項目之總建築面積約為170,000平方呎。

西貢區清水灣道684號

此乃將現行6間獨立屋改建成4間豪華別墅之重建項目，總建築面積約為20,000平方呎，位於優越的西貢地段，當地甚少設有私人游泳池的新屋苑。建設及建築工程已於二零一一財政年度完成。此發展工程亦已推出市場銷售。

紅磡新圍街1-11A號

於二零一零財政年度上半年，本公司訂立協議，以港幣325,000,000元之價格，收購位於九龍心臟地帶紅磡新圍街的一幅重建地盤，當中涵蓋商住物業。根據香港鐵路有限公司之沙中線項目，該地盤貼近日後沙中線的土瓜灣地鐵站，將於二零一八年竣工。此項發展項目的建築面積約為66,000平方呎，預期將於二零一二財政年度下半年推出預售，整個項目將於二零一四財政年度完工。此項發展項目標誌著本集團於服務式住宅的新發展重點。





香港薄扶林
山道90-100號



香港深水埗
西洋菜街北287-293號



馬來西亞吉隆坡
Imbi Road 67區，470地段

深水埗西洋菜街北287-293號

此乃住宅重建地盤，建築面積達39,000平方呎。此項目乃於二零一零年十二月根據545章，透過強拍收購。建設工程於二零一二財政年度上半年展開。預期將於二零一二財政年度下半年推出預售，並將於二零一四財政年度完工。

薄扶林山道90-100號

此乃另一項住宅重建地盤，位於山道頂端，接近香港大學，根據香港鐵路有限公司西港島線項目，亦毗鄰西港島線的香港大學站，將於二零一四年完成，建築面積約為45,000平方呎，計劃興建涵蓋120個住宅單位的住宅大樓。本集團現正就根據第545章，透過強拍方式收購整幅地盤落實法律程序。此項目預計於二零一五財政年度完成。

馬來西亞

吉隆坡Imbi Road 67區470地段

於二零一一財政年度下半年，本公司訂立協議，以約港幣80,000,000元收購一幅位於吉隆坡市中心Imbi Road、建築面積約166,000平方呎之空置土地。此乃服務式住宅項目，預期於二零一二財政年度下半年展開建設及土木工程，另預計分別於二零一三財政年度及二零一四／二零一五財政年度進行預售及完工。

投資物業

投資物業主要包括位於中國內地上海、香港、澳洲、新加坡及馬來西亞之零售及辦公室大樓。於二零一一年三月底，投資物業總值為港幣26億元，較上個二零一零財政年度上升18.4%。於二零一一財政年度錄得重估收益港幣313,000,000元。截至二零一一年三月三十一日止年度，持有投資物業之收益及毛利分別為港幣61,000,000元及港幣37,000,000元。

本公司已制定計劃，翻新中國內地上海錦秋新天地，為上海錦秋花園內之購物商場項目。此外，本公司正在研究於上海錦秋新天地項目鄰近位置興建購物商場之可能性。此兩個發展項目將連接起來，行人可輕易來往兩個商場。預期此兩個發展項將進一步增強本集團之經常租金現金流來源。

2. 麗悅酒店集團有限公司

酒店業務現時覆蓋香港、馬來西亞、中國內地及新加坡。目前，麗悅擁有21間酒店，其中15間正在營運中，座落區內各地，分別8間位於香港、2間於二零一一年三月三十一日，在中國內地以及5間於馬來西亞。於二零一一年三月三十一日，麗悅旗下客房總數約為4,000間。截至二零一一年三月三十一日止年度，麗悅之表現自二零一零財政年度強勁反彈，擺脫過去兩個財政年度之頹勢。

附註(i)：除了中山商業區帝盛酒店(現正辦理業權證)外，已取得所有酒店之合法擁有業權。

管理層討論及分析

截至二零一一年三月三十一日止十二個月之營運業績如下：

地區	平均每間客房收入 (港幣元)		入住率 (%)		平均房租 (港幣元)	
	二零一一年 三月 三十一日	†變動 百分比	二零一一年 三月 三十一日	†變動 百分比	二零一一年 三月 三十一日	†變動 百分比
香港*	746.1	33%	92%	11%	815.4	21%
馬來西亞	331.8	14%	73%	6%	456.5	8%
中國內地‡	283.6	119%	47%	-4%	604.0	126%
集團整體	534.9	28%	79%	5%	679.9	22%

* 包括於二零一零年七月開業之旺角麗悅酒店。

‡ 包括於二零一零年二月開業之上海麗悅大酒店。

† 與上個財政年度相比。

截至二零一一年三月三十一日止年度，與上個財政年度相比，由於平均每間客房收入及新酒店之貢獻增加，帶動收益躍升40.7%，而亞洲，尤其是中國內地與香港之經濟增長持續，均為正面因素。區內酒店住宿需求強勁，更急速上升。截至二零一一年三月三十一日止年度，來自香港之平均每間客房收入攀升33%，而整體平均每間客房收入亦上升28%。中國內地之平均每間客房收入更飆升119%。中國內地之平均每間客房收入顯著上揚，乃由於上海麗悅大酒店於二零一零年二月開業，更於二零一財

政年度下半年帶來貢獻。截至二零一一年三月三十一日止年度，中國內地之平均房租亦增加126%。

由於收益強勁增長，加上出售 The Mercer by Kosmopolito 錄得收益，以致麗悅於截至二零一一年三月三十一日止年度達到純利港幣208,000,000元(二零一零年：港幣45,800,000元)。

本集團酒店物業資本值上升，於二零一一年三月三十一日產生盈餘約港幣59.79億元，惟並無計入本公司綜合財務報表內。麗悅現時經營其擁有的15

間酒店，設有合共約4,000間客房。預期於未來數年，隨著增加6間新酒店，提供額外約2,400間客房，客房總數將會上升。於二零一一年三月，麗悅售出The Mercer by Kosmopolito，並取得其管理合約，此乃本集團於香港首份酒店管理合約。本集團現正積極物色酒店投資及酒店管理機會，以提升覆蓋範圍。

管理層討論及分析

酒店資產組合 營運中酒店

於二零一一年三月三十一日，麗悅經營15間酒店共3,834間客房，遍佈香港、馬來西亞及中國內地各地區：

本公司擁有之酒店物業	地點	目標市場分部*	客房數目*	投入運作
麗都酒店	香港	中檔	454	二零零五年一月
麗柏酒店	香港	精品	142	二零零五年四月
帝豪九龍酒店	香港	雅緻	141	二零零五年五月
麗悅酒店	香港	精品	142	二零零五年十月
蘭桂坊酒店@九如坊	香港	精品	162	二零零六年三月
帝豪海景酒店	香港	雅緻	268	二零零六年十月
遠東帝豪酒店	香港	雅緻	240	二零零七年一月
旺角麗悅酒店	香港	精品	285	二零一零年七月
吉隆坡Dorsett Regency Hotel	馬來西亞	中檔	320	一九九八年四月
Grand Dorsett Subang Hotel	馬來西亞	高檔	478 [#]	二零零七年二月
Grand Dorsett Labuan Hotel	馬來西亞	高檔	178	二零零七年九月
Maytower Hotel	馬來西亞	精品	179	二零零八年十月
Dorsett Johor Hotel	馬來西亞	雅緻	252	二零零八年十月
武漢麗悅酒店	中國內地	中檔	329	二零零八年六月
上海麗悅大酒店	中國內地	精品	264	二零一零年二月
			<u>3,834</u>	

* 酒店名稱、目標市場分部及客房總數或會更改。

[#] 假設Grand Dorsett Subang 13樓至17樓之125間額外客房已全部完工。

管理層討論及分析

發展中酒店

6間本身擁有的發展中酒店大部分按計劃進展中，主要為2間於中國內地之酒店稍稍延誤。詳情如下：

本公司擁有之發展酒店*	地點	目標市場分部*	客房數目*	投入運作*
香港帝盛酒店	香港	中檔	209	二零一一年六月
觀塘帝盛酒店	香港	中檔	380	二零一一年十二月
葵涌帝盛酒店	香港	中檔	506	二零一二年三月
成都市中心麗悅酒店	中國內地	高檔	547	二零一二年六月
中山商業區帝盛酒店#	中國內地	中檔	416	二零一二年七月
新加坡新橋路帝盛酒店	新加坡	中檔	285	二零一三年六月
			<u>2,343</u>	

* 酒店名稱、目標市場分部及客房總數或會更改。

該酒店正在進行取得其合法業權之手續。



中國內地上海
麗悅酒店



馬來西亞納閩
Grand Dorsett Labuan Hotel

香港
帝盛酒店



馬來西亞吉隆坡
Grand Dorsett Subang Hotel



香港葵涌
帝盛酒店

截至二零一一年三月三十一日止年度，有兩間酒店已建成並已投入運作。於二零一零年七月，香港旺角麗悅酒店已開業，合共25層高，提供285間客房。此酒店專注於旅遊業務，著眼於來自中國內地、東南亞、日本及韓國之旅客。於二零一零年二月，中國內地上海麗悅大酒店投入運作。此酒店樓高18層，有264間客房。由於其位處鄰近上海展覽中心及上海浦東區世紀公園，專為商務及旅遊顧客服務。

馬來西亞吉隆坡
Dorsett Regency Hotel



新加坡新橋路
帝盛酒店



停車場部

本集團多間酒店的發展已經完成，更將投入運作，分別有香港帝盛酒店、觀塘帝盛酒店及葵涌帝盛酒店，提供約1,100間客房，此等發展項目將增添至酒店業務，亦進一步擴充本集團於香港的市場份額。於中國成都及中山的酒店將帶來最多約1,000間客房，豐富本集團於中國內地的酒店組合。新加坡新橋路帝盛酒店亦將鞏固本集團於東南亞市場的地位。

於二零一一財政年度下半年，已取得發展令，以開發恰好毗鄰馬來西亞吉隆坡Grand Dorsett Subang Hotel之地盤。此地盤現時空置。麗悅現與多方就此酒店發展項目進行初步討論，並考慮可行方案。

於新加坡，全新的新橋路帝盛酒店建設工程現正進行中，而

毗連酒店68個住宅單位之預售已於二零一一財政年度下半年完成。預計將於二零一四財政年度下半年竣工。

3. 停車場部

本公司之停車場部於澳洲、紐西蘭及馬來西亞吉隆坡同時管理第三方停車場及自置停車場。於二零一一年三月三十一日，本公司管理約250個停車場、超過46,000個車位，而本公司擁有其中20個包括約5,600個車位之停車場。

此分部於澳洲及紐西蘭以CarePark Group之名義經營。CarePark Group為澳洲及紐西蘭最大停車場經營者之一。於截至二零一一年三月三十一日止年度，CarePark Group新添約1,000個車位，乃由其管理，以致於二零一一年三月三十一

日，由其管理之車位總數達約44,000個。CarePark Group亦取得多份與市政局簽定有關停車場收費錶之合約。馬來西亞方面，於二零一一年三月三十一日，本公司管理超過2,000個自置車位。此業務主要位於吉隆坡Hartamas區。

截至二零一一年三月三十一日止年度，收益及除稅後溢利顯著上升分別66.5%及38.1%，達港幣464,000,000元及港幣24,000,000元，主要由於截至二零一零年三月三十一日止年度下半年購入之停車場業務帶來全年貢獻。

董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

主要業務

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

主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

本公司旗下主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體於二零一一年三月三十一日之資料分別載於綜合財務報表附註48、49及22。

業績及股息

本集團本年度之業績載於第53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38,167,203.52元。董事建議派發本年度末期股息每股港幣5仙(二零一零年：港幣4仙)(「擬派末期股息」)。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)股東於二零一一年股東週年大會上批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此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二零一一年九月二十日(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預期於二零一一年九月二十八日或前後寄發予股東之通函(連同選擇表格)內。股息單及／或新股票將於二零一一年十月三十一日或前後寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

(a) 釐定出席二零一一年股東週年大會並於會上投票之資格

誠如上文所載，二零一一年股東週年大會擬訂於二零一一年九月八日(星期四)舉行。為釐定出席二零一一年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一一年九月七日(星期三)至二零一一年九月八日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席二零一一年股東週年大會並於會上投票，尚未登記的本公司股份持有人務請確保於二零一一年九月六日(星期二)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理股份登記手續。

(b) 獲擬派末期股息之資格

誠如上文所載，擬派末期股息須待股東於二零一一年股東週年大會批准後方可作實。為釐定獲擬派末期股息的資格，本公司亦將於二零一一年九月十六日(星期五)至二零一一年九月二十日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格有權獲派擬派末期股息，尚未登記的本公司股份持有人務請確保於二零一一年九月十五日(星期四)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理股份登記手續。

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。

可供分派儲備

董事認為，本公司於二零一一年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣732,474,000元(二零一零年：港幣930,161,000元)，相當於保留溢利。

投資物業

於二零一一年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業公平值增加港幣312,796,000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。

董事會報告

物業、廠房及設備

年內，本集團動用約港幣282,438,000元於發展及翻新酒店物業。

於本年度本集團之物業、廠房及設備之上述及其他變動詳情載於附註17。

主要物業

本集團於二零一一年三月三十一日之主要物業詳情載於第126至143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35。

購買、出售或贖回證券

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司透過其附屬公司Singford Holdings Limited於聯交所以總代價港幣9,266,280元(扣除開支前)合共購買4,070,000股股份，有關購買詳情如下：

購回月份	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
二零一零年四月	1,540,000	2.38	2.18	3,529,110
二零一零年五月	280,000	2.23	2.19	618,050
	4,070,000			9,266,280

以上股份其後已予以註銷，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，截至二零一一年三月三十一日止年度，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證券。

本公司購回股份，旨在透過提升本集團的每股資產淨值及每股盈利而使股東獲益。

董事會報告

董事

本公司於本年度及截至本報告日期止之董事為：

執行董事

邱德根先生(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
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

根據章程細則，Craig Grenfell WILLIAMS先生及邱裘錦蘭女士將於二零一一年股東週年大會輪值告退，彼等均符合資格並願意於會上重選連任。邱裘錦蘭女士已向本公司表明，彼將不會於重選連任，因此將於二零一一年股東週年大會告退，而Craig Grenfell WILLIAMS先生願意於二零一一年股東週年大會重選連任。

董事服務合約

概無擬於二零一一年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。

董事於重大合約之權益

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

董事於競爭業務之權益

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

獨立非執行董事獨立性之確認

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

董事權益

於二零一一年三月三十一日，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份中擁有已載入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司之權益如下：

(a) 於本公司股份之長倉：

董事姓名	身份	所持普通股數目	佔相關 已發行股本 概約百分比*
邱德根	實益擁有人	12,474,691	0.65%
	控制的法團權益	134,631,343 ⁽ⁱ⁾	7.02%
邱達昌	實益擁有人	13,034,698	0.68%
	配偶權益	557,000	0.03%
	控制的法團權益	657,003,028 ⁽ⁱⁱ⁾	34.25%
邱達成	實益擁有人	8,757	0.00%
	控制的法團權益	5,241,905 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.27%
邱裘錦蘭	實益擁有人	1,555,958	0.08%
邱達強	實益擁有人	44,561	0.00%
	控制的法團權益	3,877,218 ^(iv)	0.20%

附註：

- (i) 該等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (ii) 656,991,225股及11,803股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有。
- (iii) 1,364,687股及3,877,218股股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (iv) 該等股份由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之公司權益內。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一一年三月三十一日之已發行股份數目。

董事會報告

(b) 於相聯法團之股份之權益：

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持普通股 數目	佔相關 已發行股本 概約百分比*
邱德根	麗悅	實益擁有人	685,295	0.03%
		控制的法團權益	416,529 ⁽ⁱ⁾	0.02%
	佳力物業管理有限公司	控制的法團權益	2 ⁽ⁱⁱ⁾	50.00%
邱達昌	麗悅	配偶權益	8,355	0.00%
		控制的法團權益	1,469,773,254 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	73.49%
	愛德企業有限公司	控制的法團權益	250,000 ^(iv)	25.00%
邱達成	麗悅	實益擁有人	30	0.00%
		控制的法團權益	78,423 ^(v)	0.00%
邱達強	麗悅	控制的法團權益	58,158 ^(vi)	0.00%

附註：

- (i) 228,855股及187,674股麗悅股份分別由邱德根先生控制的公司Far East International Investment & Finance Ltd. 及Parma Investment Ltd. 持有。
- (ii) 1股佳力物業管理有限公司股份由Far East Organization Limited持有，另外1股佳力物業管理有限公司股份由達豐企業有限公司持有，該等公司均由邱德根先生控制。
- (iii) 7,773,254股麗悅股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Sumptuous Assets Limited持有。1,462,000,000股麗悅股份由本公司的全資附屬公司Ample Bonus Limited持有，其中丹斯里拿督邱達昌擁有本公司已發行股本約34.2%權益，因此被視作擁有該等麗悅股份權益。
- (iv) 此等愛德企業有限公司股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Commodious Property Limited持有。
- (v) 20,265股及58,158股麗悅股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (vi) 此等麗悅股份由邱達成先生及邱達強先生控制的公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之控制的法團權益內。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以相關法團各自於二零一一年三月三十一日之已發行股份數目。

除上文所披露外，於二零一一年三月三十一日，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，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

購股權計劃

(a) 遠東購股權計劃

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

下表披露年內本公司購股權之變動情況：

承授人類別	授出日期	每股行使價 港幣	購股權數目					行使期
			於二零一零年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效/ 註銷	於二零一一年 三月三十一日 未行使	
高級管理層								
孔祥達	08.05.2009	1.500	1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2009-15.09.2019
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2010-15.09.2019
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2011-15.09.2019
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2012-15.09.2019
			7,400,000	-	-	-	7,400,000	
陳志興	21.10.2004	2.075	500,000	-	-	-	500,000	01.01.2007-20.10.2014 ⁽¹⁾
			1,800,000	-	-	-	1,800,000	01.01.2008-20.10.2014 ⁽¹⁾
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.01.2009-20.10.2014 ⁽¹⁾
			4,300,000	-	-	-	4,300,000	
莫貴標	21.10.2004	2.075	1,200,000	-	-	-	1,200,000	01.01.2007-20.10.2014 ⁽¹⁾
			1,800,000	-	-	-	1,800,000	01.01.2008-20.10.2014 ⁽¹⁾
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.01.2009-20.10.2014 ⁽¹⁾
			5,000,000	-	-	-	5,000,000	

董事會報告

承授人類別	授出日期	每股行使價 港幣	購股權數目					行使期
			於二零一零年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效/ 註銷	於二零一一年 三月三十一日 未行使	
其他僱員(合共)	21.10.2004	2,075	250,000	-	-	-	250,000	01.11.2004-20.10.2014 ⁽¹⁾
			425,000	-	-	-	425,000	01.01.2006-20.10.2014 ⁽¹⁾
			1,075,000	-	-	-	1,075,000	01.01.2007-20.10.2014 ⁽¹⁾
			2,275,000	-	-	-	2,275,000	01.01.2008-20.10.2014 ⁽¹⁾
			2,975,000	-	-	-	2,975,000	01.01.2009-20.10.2014 ⁽¹⁾
			7,000,000	-	-	-	7,000,000	
其他僱員(合共)	25.08.2006	3,290	450,000	-	-	-	450,000	01.01.2009-24.08.2016 ⁽²⁾
			500,000	-	-	-	500,000	01.01.2010-24.08.2016 ⁽²⁾
			950,000	-	-	-	950,000	
		總計	24,650,000	-	-	-	24,650,000	

附註：

- (1) 將到期日由二零一零年十二月三十一日延遲至二零一四年十月二十日已獲股東於二零一零年八月四日舉行之股東週年大會上批准。
- (2) 將到期日由二零一零年十二月三十一日延遲至二零一六年八月二十四日已獲股東於二零一零年八月四日舉行之股東週年大會上批准。

於本年報日期，遠東購股權計劃項下可供發行股份總數為57,974,000股，相當於本公司於本年報日期之已發行股本約3.02%。遠東購股權計劃及本公司所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註46。

(b) 麗悅購股權計劃

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

於本年度，麗悅購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	購股權數目					行使期
	於二零一零年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效	於二零一一年 三月三十一日 未行使	
麗悅董事						
莫貴標	-	3,545,454	-	-	3,545,454	11.10.2011 – 10.10.2018
朱志成	-	3,522,727	-	-	3,522,727	11.10.2011 – 10.10.2016
賴偉強	-	1,590,909	-	-	1,590,909	11.10.2011 – 10.10.2018
邱詠筠	-	2,272,727	-	-	2,272,727	11.10.2011 – 10.10.2018
孔祥達	-	2,836,363	-	-	2,836,363	11.10.2011 – 10.10.2018
陳志興	-	3,545,454	-	-	3,545,454	11.10.2011 – 10.10.2018
僱員(合共)	-	3,522,727	-	-	3,522,727	11.10.2011 – 10.10.2016
	-	9,772,719	-	909,090	8,863,629	11.10.2011 – 10.10.2018
總計	-	30,609,080	-	909,090	29,699,990	

於本年度內，概無購股權被註銷。麗悅購股權計劃及麗悅所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註46。

於本年報日期，根據麗悅購股權計劃可供發行之股份總數為170,300,010股，相當於麗悅於本年報日期之已發行股本約8.52%。

董事購買股份或債權證之權利

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

主要股東權益

於二零一一年三月三十一日，按照根據證券及期貨條例第336條之規定須予以存置之登記冊所記錄股份或淡倉權益登記冊及據董事所知，除上文所述董事權益外，就董事所知，下列人士擁有本公司股份中5%或以上權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	所持普通股 數目	佔相關 已發行股本 概約百分比*
Sumptuous Assets Limited	實益持有人	656,991,225 ⁽ⁱ⁾ (長倉)	34.25%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	556,773,697 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	29.02%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	178,575,797 (長倉)	9.30%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	114,808,336 (長倉)	5.98%
UBS AG	實益擁有人	866,222 (長倉)	0.04%
		870,000 (淡倉)	0.04%
	對股份持有保證權益的人	112,486,277 (長倉)	5.86%
	控制的法團權益	5,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	0.00%
		5,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (淡倉)	0.00%

董事會報告

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已披露為丹斯里拿督邱達昌於上文「董事權益」一節之權益。
- (ii) Penta Asia Domestic Partners, L.P. 持有股份長倉，而Old Peak Ltd.乃Penta Management (BVI) Ltd. 之受控法團，而Penta Management (BVI) Ltd. 乃受Penta Investment Advisers Limited控制。
- (iii) UBS Securities LLC乃UBS AG之受控法團，持有股份之長倉／淡倉。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一一年三月三十一日之已發行股份數目。

除上文披露者外，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零一一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2,000,000元。

主要客戶及供應商

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

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會根據其工作表現、資歷及能力訂定。

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。

本公司已採納遠東購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於綜合財務報表附註46。

企業管治

有關本公司採納之主要企業管治常規之報告載於第44至第51頁。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一一年三月三十一日止年度內一直維持足夠之公眾持股量。

董事會報告

優先購買權

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

核數師

於二零一一年股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會
副主席兼行政總裁
邱達昌

二零一一年六月二十七日

企業管治報告書

董事會謹此提呈載於本公司截至二零一一年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告書。

本公司之企業管治常規

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

董事會認為，截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司一直遵守企管守則之守則條文（「守則條文」），惟對該守則條文第A.4.1條、第A.4.2條、第A.5.4條及第E.1.2條之偏離除外。本公司主要企業管治原則及常規連同上述偏離守則條文之詳情在下文概述。

A. 董事會

A.1 責任及授命

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

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

A.2 董事會組成

董事會由九名董事組成，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，請參閱下文「董事會會議」及本年報「公司資料」。現任董事之相關詳情及彼等之間的關係於第10至12頁「董事及高級管理層簡介」一節內披露。

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

於截至二零一一年三月三十一日止整個年度，本公司一直符合上市規則第3.10條之規定，即三名獨立非執行董事中，最少一名具備適當之專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。此外，本公司已接獲三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提供有關獨立身分之年度確認書。本公司認為彼等全屬獨立人士。

董事會內執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之組合平衡，代表具有足夠獨立元素，有助董事會就策略、政策、表現、問責及行為準則等主要事項作出獨立判斷。

A.3 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁之職位分別由邱德根先生及丹斯里拿督邱達昌出任。彼等各具獨立職務與職責。

主席負責領導及監察董事會之運作，亦負責領導董事會達成企業目標。行政總裁專注實行已獲董事會批准及授權之目標、政策及策略，以有效管理本集團各方面業務與協調整體業務運營。

A.4 董事委任、重選及罷免

董事委任、重選及罷免之程序及流程載於章程細則內。

企管守則第A.4.1條守則條文訂明，非執行董事須按指定任期獲委任，並須重選連任。儘管本公司董事(包括非執行董事)並無指定委任任期，彼等須根據章程細則於股東週年大會輪值告退及接受股東重選。董事會認為，章程細則之有關條文符合上述守則條文第A.4.1條之目標。

根據企管守則第A.4.2條守則條文第二部分，每名董事(包括按指定任期獲委任之董事)須最少每三年輪值退任一次。然而，根據章程細則第115(B)條，董事會主席毋須輪值告退。為維持良好企業管治常規，董事會主席邱德根先生即使根據上述章程細則第115(B)條毋須輪值告退，仍自願退任，並願意於本公司二零零九年股東週年大會上重選連任。因此，本公司已採取適當措施，以符合該守則條文第A.4.2條。

本公司並無成立提名委員會，董事會全權負責檢討董事會之組成，制訂提名及委任董事之相關程序、監察董事之及繼任安排以及評估獨立非執行董事之獨立身份。截至二零一一年三月三十一日止年度，董事會透過其於二零一零年六月十四日舉行之會議(邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌、陳國偉先生、王敏剛先生及江劍吟先生出席)，檢討本身之架構及組成、就於本公司二零一零年股東週年大會重選退任董事提供建議，及評估本公司獨立非執行董事之獨立身份。

倘董事會出現空缺，董事會將參考候選人之技能、經驗、專業知識、個人誠信、本公司需要及其他有關法定要求及規例進行甄選。

根據章程細則，Craig Grenfell WILLIAMS先生及邱裘錦蘭女士將於本公司二零一一年股東週年大會上輪值告退，並合資格且願意於會上重選連任。邱裘錦蘭女士已向本公司表示，彼不會重選連任，因而將於二零一一年股東週年大會退任，而Craig Grenfell WILLIAMS先生將於二零一一年股東週年大會重選連任。

董事會建議重新委任將於二零一一年股東週年大會重選之WILLIAMS先生。本公司之通函(連同本年報發出)載列有上市規則所規定有關WILLIAMS先生之詳情。

A.5 董事會會議

A.5.1 董事會常規及舉行會議

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

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

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

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

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

A.5.2 董事於董事會會議之出席記錄

於截至二零一一年三月三十一日止年度，董事會每季度定期會面，曾舉行4次董事會會議，以審閱及討論本集團財務與營運表現及業務計劃以及其他相關事項。各董事於董事會會議之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／舉行之 董事會會議次數
執行董事	
邱德根先生，主席	3/4
丹斯里拿督邱達昌，副主席兼行政總裁	4/4
邱達成先生	2/4
Craig Grenfell WILLIAMS先生	3/4
非執行董事	
邱裘錦蘭女士	0/4
邱達強先生	0/4
獨立非執行董事	
江劍吟先生	1/4
陳國偉先生	2/4
王敏剛先生	2/4

A.6 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。除下文披露者外，本公司經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零一一年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則。

本公司其中一名董事於二零一零年六月十五日下午三時五十九分午市收市時，在市場購入本公司300,000股股份（「購股」），該日為本公司截至二零一零年三月三十一日止年度全年業績公佈之刊發日期，此舉違反標準守則第A3(a)條，原因為彼錯誤地將標準守則第A3(a)條所載買賣證券之「限制買賣期」（「限制買賣期」）定於緊隨二零一零年六月十五日上午六時零七分刊發上述全年業績後完結。鑒於上述全年業績已於購股前在該交易日大部分時間已經刊發，故認為購股並無違反該限制買賣期規則項下原則。此後，該名被質疑違規之董事已承諾會嚴格遵守上述限制買賣期規則及標準守則第B8條之規定，即首先書面知會主席或董事會指定之董事，再接獲註明日期之確認後，方買賣本公司證券。

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

鑒於前述無意間違反限制買賣期規則之事件，本公司已引入新措施，以強化標準守則之實施。

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

為強化內部監控，本公司亦將聘用一名獨立專業顧問審查本集團之內部監控系統、指出不足之處並提出建議。

B. 董事委員會

董事會已成立審核委員會及薪酬委員會，以監督本公司事務之特定方面。每個委員會各有已界定之職責與職權範圍，該等職權範圍並不較企管守則所載者寬鬆。該等職權範圍已刊載於本公司網站及應書面要求提供予本公司股東。董事委員會須向董事會報告彼等之決策或推薦意見。

舉行董事委員會會議的常規、程序及安排應在適當情況下遵行與上述第A.5.1條所載舉行董事會會議者相同之規定。

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

B.1 審核委員會

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

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

於截至二零一一年三月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議，執行以下主要工作：

- 審閱及討論截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表及全年業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例以及有關審核結果；
- 審閱及討論截至二零一零年九月三十日止六個月之中期財務報表及中期業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例；
- 審閱及討論本集團之財務報告及內部監控制度；及
- 討論及就重新委任外聘核數師提出推薦意見。

董事會與審核委員會之間並無就委任外聘核數師產生分歧。

上述兩次審核委員會會議之出席記錄載列如下：

審核委員會成員姓名	出席／舉行審核委員會會議數目
陳國偉先生，主席	2/2
王敏剛先生	2/2
江劍吟先生	0/2

B.2 薪酬委員會

薪酬委員會目前由3名成員組成，分別為1名執行董事丹斯里拿督邱達昌及2名獨立非執行董事陳國偉先生及王敏剛先生。薪酬委員會之主席為陳國偉先生。因此，本公司已遵守企管守則所載大多數成員須為獨立非執行董事之規定。

薪酬委員會之主要職責為就本集團董事與高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會提出推薦意見。根據企管守則，董事或彼任何聯繫人士不得參與釐定其本身之薪酬。

於截至二零一一年三月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行一次會議，討論關於高級管理層之整體薪酬及建議調整授予高級管理層之購股權條款。上述薪酬委員會會議之出席記錄載列如下：

薪酬委員會成員姓名	出席／所舉行薪酬委員會會議數目
陳國偉先生，主席	1/1
丹斯里拿督邱達昌	1/1
王敏剛先生	0/1

C. 董事及核數師之確認

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

本公司董事知悉，彼等須負責編製本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行知悉，彼等須就本公司截至二零一一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。

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

D. 核數師酬金

截至二零一一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9,435,000元。向外聘核數師進一步支付之非核數服務之費用為港幣6,800,000元，其中港幣4,900,000元乃與麗悅之首次公開發售有關。

E. 內部監控

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

截至二零一一年三月三十一日止年度，董事會已對本公司內部監控制度之有效性進行檢討。

F. 與股東之溝通

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

有關本集團業務活動、業務策略及發展之詳盡資料均載於本公司之年報、中期報告及其他企業通訊。此外，本公司亦設有網站www.fecil.com.hk作為與股東及投資者之交流平台，以供公眾人士讀取有關本公司業務發展及營運之資料及最新資料及其他資料。如須任何查詢，投資者可直接致函本公司之香港主要營業地點。

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

企業管治守則條文第E.1.2條規定上市發行人之董事會主席須出席發行人之股東週年大會。儘管邱德根先生無法出席於二零一零年八月四日舉行之本公司二零一零年股東週年大會，彼已安排本公司副主席兼行政總裁丹斯里拿督邱達昌代其出席會議並主持會議並與股東面談。

G. 股東權利

作為保障股東利益及權利其中一項措施，於股東大會將就各重大事項(包括選舉個別董事)獨立提呈決議案，以讓股東考慮及投票。此外，股東提呈決議案之權利均載於公司章程。

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

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第53至125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，包括於二零一一年三月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與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 貴集團於二零一一年三月三十一日的事務狀況以及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一一年六月二十七日

綜合收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
收益	8	1,654,446	2,342,235
折舊及攤銷		(110,935)	(74,251)
其他銷售及服務成本		(787,867)	(1,468,833)
毛利		755,644	799,151
其他收入		19,340	16,874
其他收益及虧損	9	368,422	85,607
行政支出		(417,719)	(328,081)
麗悅首次公開發售開支		(22,506)	–
分佔聯營公司業績		33,231	28,592
分佔共同控制實體業績		4,742	410
融資成本	10	(186,125)	(109,697)
除稅前溢利		555,029	492,856
所得稅開支	11	(108,548)	(134,484)
本年度溢利	12	446,481	358,372
可歸屬於：			
本公司擁有人		394,212	323,805
非控股權益		52,269	34,567
		446,481	358,372
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	13		
基本		21	18
攤薄		21	18

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
本年度溢利	446,481	358,372
其他全面收益：		
換算海外業務之匯兌差額	222,040	296,995
可供出售投資重估增加	8,857	59,580
物業、廠房及設備以及預付租賃款項轉撥至投資物業所產生重估增加	3,176	8,843
重估增加之遞延稅項	(794)	(2,211)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	(37,591)	4,394
本年度其他全面收益	195,688	367,601
本年度全面收益總額	642,169	725,973
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	570,237	677,526
非控股權益	71,932	48,447
	642,169	725,973

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
投資物業	16	2,581,274	2,179,330	1,943,061
物業、廠房及設備	17	5,442,801	5,448,882	4,345,518
預付租賃款項	18	586,070	741,144	307,488
商譽	19	68,400	68,400	–
無形資產	20	4,672	7,244	–
聯營公司權益	21	209,010	181,620	163,276
共同控制實體權益	22	63,441	75,291	72,112
可供出售投資	23	175,919	308,056	83,282
按公平值計入損益之金融資產	24	4,671	4,574	6,903
購買物業、廠房及設備之按金		121,357	109,009	73,450
應收聯營公司款項	25	96,650	90,443	90,318
應收一間接受投資公司款項	45	119,995	119,995	119,995
其他應收款項	26	136,896	1,947	1,885
已抵押存款	27	12,928	12,397	11,768
		9,624,084	9,348,332	7,219,056
流動資產				
待售物業	28			
已落成物業		132,490	198,363	488,890
待發展／發展中物業		2,718,531	1,688,234	1,705,278
其他存貨		8,225	6,452	4,431
預付租賃款項	18	13,636	19,116	9,295
應收賬款、按金及預付款項	29	229,326	229,387	151,676
應收聯營公司款項	25	4,863	3,628	4,718
應收一間共同控制實體款項	45	–	5,152	15,234
可收回稅項		13,352	15,082	13,454
可供出售投資	23	23,566	20,897	163,751
按公平值計入損益之金融資產	24	69,708	19,561	28,351
衍生金融工具	30	398	1,708	8,255
已抵押存款	27	261,870	17,368	14,404
有限制銀行存款	27	2,690	269,829	9,024
銀行結餘及現金	27	1,986,347	1,291,942	678,908
		5,465,002	3,786,719	3,295,669
持作出售之非流動資產	31	79,648	–	–
		5,544,650	3,786,719	3,295,669

綜合財務狀況表

	附註	二零一一年 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 (重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
流動負債				
應付賬款及應計費用	32	406,976	423,593	379,626
財務租約承擔	33	474	1,256	1,015
應付董事款項	45	–	892	933
應付關連公司款項	45	44,803	46,061	41,910
應付聯營公司款項	45	17,950	17,952	15,894
應付少數股東款項	45	30,233	29,462	28,367
已收客戶按金		176,100	81,811	81,505
衍生金融工具	30	751	208	–
按公平值計入損益之金融負債		–	–	121,845
應繳稅項		308,266	249,473	192,619
可換股債券	36	716,785	–	–
有抵押銀行及其他借貸	34	1,112,991	1,235,783	1,009,219
		2,815,329	2,086,491	1,872,933
流動資產淨值				
		2,729,321	1,700,228	1,422,736
總資產減流動負債				
		12,353,405	11,048,560	8,641,792
資本及儲備				
股本	35	191,826	190,638	162,200
股份溢價		2,770,185	2,746,668	2,041,906
儲備		4,064,577	3,188,693	2,648,774
本公司擁有人應佔權益		7,026,588	6,125,999	4,852,880
非控股權益		892,205	95,780	30,456
權益總額				
		7,918,793	6,221,779	4,883,336
非流動負債				
衍生金融工具	30	68,615	44,266	–
可換股債券	36	–	751,013	228,995
應付一名少數股東款項	45	–	–	5,175
遞延稅項	37	226,631	208,323	142,435
財務租約承擔	33	84	505	1,236
有抵押銀行及其他借貸	34	4,139,282	3,822,674	3,380,615
		4,434,612	4,826,781	3,758,456
		12,353,405	11,048,560	8,641,792

第53至第125頁之綜合財務報表於二零一一年六月二十七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

截至二零一一年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔												非控股 權益	總額
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	資產 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	可換股 債券權益 儲備	其他儲備	保留溢利	總額	總額		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零九年四月一日，如原先呈列	162,200	2,041,906	253	7,228	(36,560)	(60,648)	2,784	95,049	1,038,709	1,492,623	4,743,544	30,456	4,774,000	
會計政策變動之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,336	109,336	-	109,336	
於二零零九年四月一日，重列	162,200	2,041,906	253	7,228	(36,560)	(60,648)	2,784	95,049	1,038,709	1,601,959	4,852,880	30,456	4,883,336	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	323,805	323,805	34,567	358,372	
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	
轉撥投資物業時物業、廠房及 設備重估增加減就此產生之 遞延稅項	-	-	-	6,632	-	-	-	-	-	-	6,632	-	6,632	
本年度其他全面收益	-	-	-	6,632	63,974	283,115	-	-	-	-	353,721	13,880	367,601	
本年度全面收益總額	-	-	-	6,632	63,974	283,115	-	-	-	323,805	677,526	48,447	725,973	
發行股份代替現金股息，扣除開支	2,325	44,298	-	-	-	-	-	-	-	-	46,623	-	46,623	
發行二零一五年債券	-	-	-	-	-	-	-	39,410	-	-	39,410	-	39,410	
二零一五年債券權益部分之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	(6,042)	-	-	(6,042)	-	(6,042)	
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	-	-	-	-	-	-	-	18,782	-	-	18,782	-	18,782	
收購資產	8,172	141,330	-	-	-	-	-	-	-	-	149,502	-	149,502	
收購業務	10,233	179,075	-	-	-	-	-	-	-	-	189,308	52,944	242,252	
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	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)	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,067)	(36,067)	
於二零一零年三月三十一日	190,638	2,746,668	253	13,860	27,414	222,467	5,137	30,745	1,038,709	1,850,108	6,125,999	95,780	6,221,779	

綜合權益變動報表

本公司權益持有人應佔

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	可換股 債券權益		其他儲備 港幣千元 (附註)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總額 港幣千元
								儲備	儲備					
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	394,212	394,212	52,269	446,481
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	8,857	-	-	-	-	-	-	8,857	-	8,857
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	203,020	-	-	-	-	-	203,020	19,020	222,040
因出售可供出售投資而 重新分類至損益	-	-	-	-	(37,591)	-	-	-	-	-	-	(37,591)	-	(37,591)
轉撥至投資物業時預付租賃 款項重估增加減就此產生之 遞延稅項	-	-	-	1,739	-	-	-	-	-	-	-	1,739	643	2,382
本年度其他全面收益	-	-	-	1,739	(28,734)	203,020	-	-	-	-	-	176,025	19,663	195,688
本年度全面收益總額	-	-	-	1,739	(28,734)	203,020	-	-	-	-	394,212	570,237	71,932	642,169
發行股份代替現金股息，扣除開支	1,595	32,410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,005	-	34,005
購回本身股份	(407)	(8,893)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,300)	-	(9,300)
購回二零一五年債券	-	-	-	-	-	-	-	(8,206)	-	1,956	-	(6,250)	-	(6,250)
購回部分二零一五年債券 權益部分之遞延稅項撥回	-	-	-	-	-	-	-	1,428	-	-	-	1,428	-	1,428
減持麗悅權益	-	-	-	-	-	-	-	-	417,926	-	-	417,926	723,060	1,140,986
重新分類先前就麗悅分拆確認過往收購後儲備	-	-	-	(1,791)	-	(20,475)	-	-	64,097	(41,831)	-	-	-	-
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	6,803	-	-	-	-	6,803	3,299	10,102
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(114,260)	(114,260)	-	-	(114,260)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,866)	(1,866)
於二零一一年三月三十一日	191,826	2,770,185	253	13,808	(1,320)	405,012	11,940	23,967	1,520,732	2,090,185	7,026,588	892,205	7,918,793	

附註：

其他儲備乃(a)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；及(b)減持麗悅權益之收益，詳情載於附註38(a)。

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
經營業務		
除稅前溢利	555,029	492,856
按下列各項調整：		
分佔共同控制實體業績	(4,742)	(410)
分佔聯營公司業績	(33,231)	(28,592)
折舊及攤銷	123,723	81,320
上市投資股息	(1,422)	(7,130)
利息收入	(2,123)	(3,679)
利息支出	186,125	109,697
應收共同控制實體款項撥備	5,152	13,200
無形資產攤銷	2,572	1,756
出售一間附屬公司之收益	(81,385)	-
投資物業公平值增加	(312,796)	(166,197)
可換股債券發行開支攤銷	2,690	3,443
出售可供出售投資之(收益)虧損	(37,591)	4,394
持作買賣之投資公平值變動	(5,863)	(7,367)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(421)	(3,731)
衍生金融工具公平值變動	64,482	61,441
按公平值計入損益之金融負債公平值變動	-	7,725
確認股份付款	10,102	2,353
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(1,285)	9
出售一間聯營公司之虧損	-	4,928
清償應收次按貸款	635	23,019
營運資金變動前之經營現金流量	469,651	589,035
待售物業(增加)減少	(626,055)	609,958
其他存貨增加	(1,773)	(1,747)
應收賬款、按金及預付款項增加	(1,638)	(76,890)
應收共同控制實體款項增加	-	(3,118)
持作買賣之投資(增加)減少	(43,649)	6,787
衍生金融工具增加	(38,280)	(26,070)
應付賬款及應計賬款減少	(10,969)	(1,992)
已收客戶訂金增加(減少)	85,386	(302)
應收聯營公司墊款(增加)減少	(3,332)	1,090
經營業務(所用)所得之現金	(170,659)	1,096,751
已繳所得稅	(50,237)	(85,131)
經營業務(所用)所得之現金淨額	(220,896)	1,011,620

綜合現金流量表

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
投資活動			
收購物業、廠房及設備		(372,644)	(608,406)
增添預付租賃款項		(24,509)	(402,106)
增添投資物業		(7,854)	(15,338)
出售一間附屬公司之現金流入淨額	38(b)	289,044	–
收購附屬公司，扣除所收購銀行結餘及現金	38(c)	–	6,835
於一間共同控制實體之注資		–	(1,562)
出售物業、廠房及設備所得款項		3,945	3,925
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項		7,721	78,248
購買按公平值計入損益之金融資產		(8,032)	(62,818)
出售投資物業所得款項		14,200	108,639
收購可供出售投資		(122,666)	(87,514)
出售可供出售投資所得款項		260,991	60,780
收購物業、廠房及設備之已付按金		(12,348)	(34,909)
已抵押存款增加		(245,033)	(1,956)
有限制銀行存款減少(增加)		273,112	(259,582)
(向聯營公司墊款)聯營公司償還款項		(1,235)	–
共同控制實體資金退回		10,276	–
已收聯營公司股息		5,841	5,320
已收一間共同控制實體股息及分派		6,927	1,130
已收上市投資股息		1,422	7,130
已收銀行利息		2,123	3,679
投資活動所得(所用)之現金淨額		81,281	(1,198,505)
融資活動			
股份發行開支		(47,014)	(749)
可換股債券發行開支		–	(2,041)
購回本身股份		(9,376)	–
購回可換股債券		(59,173)	(10,607)
贖回可換股債券		–	(118,963)
發行可換股債券所得款項		–	800,000
向非控股股東提呈發售麗悅股份所得款項		1,188,000	–
新籌得銀行及其他借貸		600,941	1,131,329
償還銀行及其他借貸		(559,858)	(795,431)
償還財務租約之責任		(1,399)	(1,228)
償還款項予一名董事		(892)	(41)
(償還款項予關連公司)關連公司墊款		(3,160)	3,773
(償還款項予聯營公司)聯營公司墊款		(2)	2,058
已付股息		(80,255)	(29,033)
少數股東墊款(償還款項予少數股東)		771	(4,080)
已付一名非控股股東股息		(1,866)	(36,067)
已付利息		(224,432)	(157,192)
融資活動所得之現金淨額		802,285	781,728
現金及現金等值物增加淨值		662,670	594,843
承前現金及現金等值物		1,291,942	678,908
匯率變動之影響		31,735	18,191
結轉之現金及現金等值物		1,986,347	1,291,942
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		1,986,347	1,291,942

綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

1. 一般資料

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」一節內披露。

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。

於本年度，本公司連同一間附屬公司麗悅酒店集團有限公司(「麗悅」，前稱Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited)向公眾提呈出售麗悅合共540,000,000股普通股。自此，麗悅於二零一零年十月十一日在聯交所獨立上市，而本公司於麗悅之權益由100%減少至73%。有關交易詳情載於附註38(a)。

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」)

本年度應用之新訂及經修訂準則及詮釋

於本年度，本集團已應用以下由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」)。

香港財務報告準則(修訂)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則(修訂)	修訂香港財務報告準則第5號作為二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進一部分
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團以現金結算以股份為基礎付款之交易
香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)	業務合併
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港－詮釋第5號	財務報表呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款的有期貸款的分類

除下文披露者外，於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則對現時或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

- (a) **香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)及香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)**
本集團已就收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併提前應用香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」。本集團亦已於二零一零年四月一日或之後提早應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)「綜合及獨立財務報表」有關於取得控制權後於附屬公司擁有權權益變動及失去附屬公司控制權之會計處理規定。

於應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)時，已於權益確認分拆麗悅所得收益港幣417,926,000元。詳情載於附註38(a)。倘已應用前會計政策，收益應已於損益確認。

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)

本年度應用之新訂及經修訂準則及詮釋(續)

(b) 香港會計準則第17號之修訂

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」已就租賃土地之分類作出修訂。於修訂香港會計準則第17號前，本集團須將租賃土地分類為經營租約，並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。該修訂刪除此項規定。取以代之，該修訂規定租賃土地須按香港會計準則第17號所載一般原則分類，即根據租賃資產擁有權所附風險及回報歸承租人或承租人所有之程度。

根據香港會計準則第17號「租賃」之過渡條文，本集團按有關租約開始時存在之資料，重新評估於二零一零年四月一日未屆滿之租賃土地分類。符合財務租約分類之租賃土地已由預付租賃款項追溯重新分類至物業、廠房及設備，導致於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日先前賬面值分別為港幣1,203,562,000元及港幣1,208,997,000元之預付租賃款項重新分類至物業、廠房及設備。因此，物業、廠房及設備之賬面值分別由二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之港幣3,141,956,000元及港幣4,239,885,000元增加至港幣4,345,518,000元及港幣5,448,882,000元，而於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日，預付租賃款項則分別由港幣1,520,345,000元及港幣1,969,257,000元減少至港幣316,783,000元及港幣760,260,000元。有關租賃土地於二零一一年三月三十一日之賬面值港幣1,056,220,000元已計入物業、廠房及設備。應用香港會計準則第17號之修訂對現時及過往時期之已報告損益並無影響。

(c) 香港詮釋第5號

香港詮釋第5號「財務報表之呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類」(「香港詮釋第5號」)釐清，借款人應將包含給予貸款人無條件權利隨時要求償還貸款之條款(「可隨時要求償還條款」)之有期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載規定，本集團已更改其有關包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類之會計政策。以往，該等有期貸款之分類乃根據貸款協議所載協定之預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，包含可隨時要求償還條款之有期貸款應分類為流動負債。

於報告期末，包含可隨時要求償還條款之銀行貸款總賬面值為港幣87,381,000元，已由非流動負債重新分類為流動負債。該有期貸款已於金融負債到期分析內最早時限中呈列(詳情見附註6b「流動資金風險」一節)。於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日，本集團並無任何可即時要求償還之非流動銀行貸款，因此毋須重新分類。應用香港詮釋第5號對已報告損益概無影響。

(d) 香港會計準則第12號之修訂

香港會計準則第12號「所得稅」之修訂項下「遞延稅項：收回相關資產」已於強制生效日期(即二零一二年一月一日或之後開始年度期間)之前應用。根據此修訂，按照香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量的投資物業是假設可透過出售收回，除非此項假設在某些情況下被駁回。

因此，為計量遞延稅項負債及遞延稅項資產，本集團採用公平值模式計量的投資物業均假設可透過出售收回。於香港及新加坡投資物業遞延稅項之重新計量令二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日的遞延稅項負債分別減少港幣109,336,000元及港幣128,870,000元，而相應調整已於保留溢利中確認。遞延稅項已不再為某些投資物業公平值增加撥備，因而應用修訂令年度溢利增加港幣44,813,000元。

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)

財務影響概要

因(a)應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則；及(b)落實過往年度業務合併之最終計算商譽(詳見附註38(c))，以致會計政策變動而對本集團現時及過往年度業績各項目及每股盈利之影響載述如下：

	二零一一年		二零一零年	
	對溢利之影響 港幣千元	對每股基本及攤薄盈利之影響 港幣仙	對溢利之影響 港幣千元	對每股基本及攤薄盈利之影響 港幣仙
香港會計準則第12號「所得稅」之修訂產生之遞延稅項開支減少	44,813	2	19,534	1
無形資產公平值調整產生之遞延稅項開支減少	772	—	527	—
無形資產攤銷開支增加	(2,572)	—	(1,756)	—
已於權益確認之麗悅分拆之收益	(417,926)	(22)	—	—
調整總額	(374,913)	(20)	18,305	1

上述變動對本集團於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日的財務狀況影響如下：

	於二零零九年四月一日			於二零一零年三月三十一日			
	原來呈列 港幣千元	調整(i) 港幣千元	重列 港幣千元	原來呈列 港幣千元	調整(i) 港幣千元	調整(ii) 港幣千元	重列 港幣千元
物業、廠房及設備	3,141,956	1,203,562	4,345,518	4,239,885	1,208,997	—	5,448,882
預付租賃款項	1,520,345	(1,203,562)	316,783	1,969,257	(1,208,997)	—	760,260
商譽	—	—	—	73,047	—	(4,647)	68,400
無形資產	—	—	—	—	—	7,244	7,244
遞延稅項負債	(251,771)	109,336	(142,435)	(335,020)	128,870	(2,173)	(208,323)
對資產及負債之影響總額		109,336			128,870	424	
保留溢利	1,492,623	109,336	1,601,959	1,722,467	128,870	(1,229)	1,850,108
非控股權益	30,456	—	30,456	94,127	—	1,653	95,780
對權益之影響總額		109,336			128,870	424	

- (i) 因香港會計準則第12號及香港會計準則第17號之修訂而作出調整。
(ii) 調整暫時商譽、就此確認無形資產及遞延稅項以及非控股權益。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

除上文所披露香港會計準則第12號「所得稅」之修訂外，本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則(修訂)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露－轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁵
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁵
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ⁵
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ⁵
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第14號(修訂)	最低資金要求之預付款項 ³
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 ²

¹ 自二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視適用情況而定)或以後開始之年度期間生效。

² 自二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 自二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 自二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 自二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引入有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具(二零一零年十一月經修訂)增設有關金融負債及取消確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體情況是，於目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，均一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。
- 就金融負債而言，重大變動與指定為按公平值計入損益之金融負債有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益之金融負債而言，除非於其他全面收益中呈列負債信貸風險變動之影響，將會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因負債的信貸風險變動而引致金融負債公平值變動之金額，乃於其他全面收益中呈列。金融負債信貸風險應佔公平值變動其後不會重新分類至損益。以往，根據香港會計準則第39號，按公平值計入損益之金融負債公平值變動，全數於損益中呈列。

董事預期，應用香港財務報告準則第9號可能會對本集團將按公平值計量之可供出售投資之計量及分類造成影響。然而，於詳細審閱完成前，提供該影響的合理估計，並不切實可行。

董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括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。

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投資物業及金融工具，於會計政策中的解釋載列如下。歷史成本一般於貨品或服務交易所給予代價的公平值計量。

3. 主要會計政策(續)

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(視適用情況而定)計入綜合全面收益表。

倘有需要，附屬公司之財務報表予以調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

集團內公司間之所有交易、結餘及收支均已於綜合賬目內對銷。

附屬公司之非控股權益乃與本集團之權益分開呈列。

向非控股權益分配全面收益總額

附屬公司之全面收益及開支總額會歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此會導致非控股權益出現虧絀結餘。於二零一零年四月一日之前，適用於非控股權益之虧損超過於附屬公司權益之非控股權益之差額按本集團權益予以分配，惟非控股權益有具約束力之責任並有能力作出額外投資以彌補該等虧損之情況則除外。

本集團於二零一零年四月一日或之後在現有附屬公司之擁有權權益變動

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

倘本集團失去一間附屬公司之控制權時，出售損益按下列兩項之差額計算：(i)已收代價公平值與任何保留權益公平值之總和；及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面值。倘該附屬公司之若干資產按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額按猶如本集團已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平值，則根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，視為就其後會計處理而言初步確認之公平值，或(如適用)於聯營公司或共同控制實體投資之初步確認成本。

本集團於二零一零年四月一日前在現有附屬公司之擁有權權益變動

於現有附屬公司之權益增加與收購附屬公司的處理方法一致，於適當情況下確認商譽或議價購買收益。就於附屬公司之權益減少而言，無論有關出售是否導致本集團失去附屬公司之控制權，已收代價與非控股權益調整間之差額於損益確認。

業務合併

於二零一零年四月一日或之後進行之業務合併

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

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債於收購當日按公平值確認。

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

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

於二零一零年四月一日或之後進行之業務合併(續)

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

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目之暫時金額。該等暫時金額會於計量期間予以調整，或確認額外資產或負債，以反映就於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認金額之事實與情況所取得之新資訊。

於二零一零年四月一日前進行之業務合併

收購業務乃按收購法入賬。收購成本按交換當日本集團為取得被收購公司控制權而已給予之資產、已產生或承擔負債及已發行股本工具之公平值總和，另加業務合併直接應佔成本計量。被收購公司符合相關確認條件之可識別資產、負債及或然負債一般按收購當日之公平值確認。

收購所產生之商譽乃確認為資產，並初步按成本(即收購成本超出本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債之已確認金額部份)計量。倘於評估後，本集團所佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債之已確認金額高於收購成本，則該超出部份即時於損益確認。

於被收購公司之非控股權益初步按非控股權益應佔被收購公司資產、負債及或然負債之已確認金額比例計量。

或然代價倘及僅會於有可能產生或然代價及或然代價能可靠估計情況下方會確認。或然代價之往後調整予以確認以抵銷收購成本。

分階段進行之業務合併按每階段分別入賬。商譽於每階段分別確定。任何新增收購均不會影響過往已確認之商譽。

商譽

收購業務產生之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合併而獲得協同效益之現金產生單位或現金產生單位組別。

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

於出售相關現金產生單位時，應佔商譽金額於釐定出售損益時計入。

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，並指在日常業務過程中所售出貨物及提供服務的應收款項，扣除折扣及銷售有關稅項如下：

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

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切實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，包括就此目的在建中的物業。

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。

在建中投資物業產生之建設成本乃撥充資本為在建中投資物業之其中部分賬面值。

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

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

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

按財務租約持有的資產按與自置資產相同的基準，於預計可使用年期或租賃年期(以較短者為準)計算折舊。

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。於出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生之任何損益，出售所得款項與資產賬面值的差額乃於損益確認。

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

3. 主要會計政策(續)

待發展／發展中物業

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

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

擬作銷售用途之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。成本包括土地成本、發展開支、已撥充資本之借貸成本及有關物業之其他直接應佔成本。由於該等物業預期將於一年內變現，或擬於本集團一般營運週期內出售，故記錄為流動資產項下之待售物業。可變現淨值指估計售價減所有預計落成成本以及推廣及銷售物業將產生之成本。

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綜合計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可識別資產、負債及或然負債中所佔公平值淨額，均確認為商譽。商譽計入投資賬面值，並評估減值，作為投資其中部分。

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。

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

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

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於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之差額，乃確認為商譽，並計入投資賬面值內。

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。

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

倘一集團實體與其共同控制實體交易，與該共同控制實體交易所產生的損益僅會在相關共同控制實體的權益與本集團無關的情況下，方會在本集團的綜合財務報表確認。

於業務合併中收購之無形資產

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

初步確認後，具有限可用年期之無形資產乃按成本減任何累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，即其於重估日期之公平值減其後之累計攤銷及任何累計減值虧損。具有限可用年期之無形資產攤銷乃按直線法於其估計可用年期內計提。

非流動待售資產

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

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

資產減值

本集團於每個報告期間結算日檢討其資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損之任何跡象。倘存在任何該等跡象，則估計該等資產之可收回金額以確定減值虧損(如有)的程度。倘資產之可回收金額估計低於其賬面值時，則該資產之賬面值乃減至其可收回金額。

除減值或商譽及金融資產外(詳情於各自附註中說明)所有其他資產之減值虧損乃即時於損益確認。倘減值虧損在其後撥回，該資產賬面值會增加至其重新估計之可收回金額；但增加後之賬面值不得超過該資產於過往年度未確認減值虧損時應確定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

3. 主要會計政策(續)

存貨

待售物業

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

擬於完成發展後出售之待售或發展中物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。可變現淨值乃參考估計售價減完成發展之預計建築成本以及推廣及出售該落成物業產生之成本釐定。

物業成本包括令物業達致配況產生之土地成本、發展成本、其他發展直接應佔成本及於發展期間內撥充資本之借貸成本。

其他存貨

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

金融工具

當一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、共同控制實體及應收賬款、已抵押存款、受限制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切實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。

按公平值計入損益之金融資產(「按公平值計入損益之金融資產」)

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

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

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

除持作買賣金融資產外，金融資產如組成內含一種或多種嵌入式衍生工具之合約，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，則可於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。

於初步確認後的每個報告日期，按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而公平值變動在其產生的期間內直接在損益中確認。在損益中確認的損益淨值包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售投資

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為任何其他類別(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,而該資產的任何進一步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而言,此等投資於首次確認後的每一報告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往後期間撥回。

金融資產減值

金融資產(不包括指定按公平值計入損益的金融資產)於各報告期間結算日評估是否存有減值跡象。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;或
- 因財政困難以致金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產(如應收賬款)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。不會就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具而於損益確認任何收益或虧損。

金融負債

本集團的金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債乃按成本計量，而於重新計量時產生之公平值變動，則於產生期間直接在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額乃與就金融負債支付之任何利息一併計算。

可換股債券

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

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

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

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

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

一經分配代價，因而產生之收益或虧損乃根據有關部分適用之會計原則處理如下：

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

其他金融負債

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)切實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。

衍生金融工具

衍生工具(包括與非衍生主體合約分開入賬之內含衍生工具)乃視為持作買賣金融資產或金融負債，除非其合資格並指定為實際對沖工具則作別論。就視為持作買賣之衍生工具而言，該衍生工具任何公平值變動乃於產生期間內在損益確認。

財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團已發行及並非劃分為「按公平值計入損益之金融資產」之財務擔保合約首次以其公允價值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於首次確認後，本集團以(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益確認的累計攤銷，兩者中以較高者計算財務擔保合約。

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。

於取消確認整項金融資產時，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。

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

經營租約項下租金付款按直線法在租約期內確認為開支，惟另一系統基準為更能代表時間模式除外，在此情況下，租賃資產產生之經濟利益於該時間段內消耗。

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部分，本集團根據對附於各部分所有權的絕大部份風險及回報是否轉讓至貴集團之評估，分別將各部分的分類評估為融資或經營租約。具體而言，最低租賃款項(包括任何一次過預付款)在租賃開始時，按租約土地部分及樓宇部分的租賃權益相對公平值比例於土地及樓宇項目之間分配。

3. 主要會計政策(續)

租約(續)

租賃土地及樓宇(續)

倘租賃付款能可靠分配，列賬為經營租約的租賃土地權益應在綜合財務狀況表呈列為「預付租賃款項」，並按直線法於租期內攤銷，惟按公平值模式分類及列賬為投資物業者除外。倘租賃款項無法於土地與樓宇間可靠分配，則整項租約一般分類為財務租約，並作為物業、機器及設備列賬，除非該等項目均清楚地屬於經營租約，則整項租約分類為經營租約。

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財務狀況表日期適用匯率重新換算。以外幣計值之按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

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

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。

由二零一零年一月一日起，於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或涉及喪失對某一包含海外業務附屬公司控制權之出售、涉及喪失對某一包含海外業務共同控制實體共同控制權之出售，或涉及喪失對某一包含海外業務聯營公司重大影響力之出售)時，與該業務相關並歸屬於本公司擁有人之所有於權益中累計匯兌差額均重新分類至損益。此外，就不導致本集團喪失對某一包含海外業務附屬公司控制權之部分出售而言，按比例計算之應佔累計匯兌差額部分重新歸屬於非控股權益，而不於損益內確認。就所有其他部分出售(即不導致本集團喪失重大影響力或共同控制權之部分出售聯營公司或共同控制實體)而言，按比例計算之應佔累計匯兌差額部分重新分類至損益。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務產生之商譽及公平值調整視作該海外業務之資產及負債處理，並按於呈報期結算日之匯率重新換算。所產生之匯兌差額於換算儲備中確認。

借貸成本

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

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

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。

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

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

所授出購股權之財務影響並不會於綜合財務報表列賬，直至購股權獲行使時為止，且並不就所授出購股權之價值於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。

發行股本工具以交換資產

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

稅項

稅項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期結算日已實施或基本上已實施之稅率計量。

遞延稅項指於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，並以財務狀況表負債法處理。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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產之賬面值將於每個財務狀況表結算日審閱，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。

就根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量之投資物業遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，該等物業假設可以透過出售收回。

4. 估計不確定因素的主要來源

有關未來的主要假設，以及於呈報期結算日有重大風險導致須對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。

投資物業之公平值

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

衍生金融工具之公平值

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

呆壞賬撥備

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狀況轉壞，導致其付款能力減低及因此影響估計未來現金流量，可能需就此作出額外撥備。

遞延稅項

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

商譽減值

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。於二零一一年三月三十一日，商譽之賬面值為港幣68,400,000元(二零一零年：港幣68,400,000元)。有關可收回金額計算方法之詳情於附註19中披露。

無形資產減值

釐定無形資產是否減值須估計營運若干停車場的管理權產生之使用價值。使用價值計算要求本集團估計預期產生自該權利之日後現金流量及合適之折現率以計算現值。倘實際現金流量少於預期，或會產生減值虧損。

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，當中包括借貸減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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
金融資產		
按公平值計入損益之金融資產		
持作買賣之投資	61,689	12,177
指定為按公平值計入損益	12,690	11,958
衍生金融工具	398	1,708
可供出售之投資	199,485	328,953
貸款及應收賬款	2,791,998	2,030,396
	3,066,260	2,385,192
金融負債		
按公平值計入損益之金融負債		
衍生金融工具	69,366	44,474
按攤銷成本列賬之其他金融負債	6,453,175	6,304,286
	6,522,541	6,348,760

b. 財務風險管理目標及政策

有關本集團金融工具詳情於上文及相關附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(外幣風險、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。

利率風險

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

6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

本集團有關金融負債的利率風險於流動資金風險管理一節詳述。本集團的現金流量利率風險主要集中於來自本集團銀行借貸之香港銀行同業拆息、港元最優惠借貸利率、中國人民銀行法定借貸利率、新加坡元掉期拆息、基本借貸利率及銀行票據掉期參考利率波動。

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。有關敏感度分析只考慮唯一對財務報表造成重大影響之借貸。有關敏感度分析乃假設於呈報期間結算日之未償還借貸於整個年度均尚未償還而編製。50個基點為利率於期內直至下一個呈報期結算日可能之轉變之最佳估計。

倘利率上調／下調50%基點(二零一零年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，本集團之除稅後溢利將減少／增加港幣15,301,000元(二零一零年：港幣12,964,000元)，而資本化利息將增加／減少港幣7,039,000元(二零一零年：港幣9,283,000元)。

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

外幣風險

本公司若干附屬公司進行以外幣計值之交易，因而令本集團須承受外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外幣風險。

於呈報日本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產		
澳元	70,137	24,594
日圓	6,874	3,698
人民幣	6,293	4,745
加拿大元	4,970	6,197
美元	139,281	13,277
歐元	—	15,107
新加坡元	443	902
負債		
歐元	26,960	—
馬幣	8,762	—

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

下表詳述在所有其他變數保持不變之情況下，本集團就港元兌有關外幣升值10%(二零一零年：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風險。本集團承受之外幣風險主要來自美元以外之貨幣。10%為向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，乃管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括現有以外幣計值之貨幣項目，並於港元兌相關外幣於年結日升值10%時調整其換算率。

	除稅後溢利(減少)增加	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
澳元	(5,856)	(2,053)
日圓	(574)	(309)
人民幣	(525)	(397)
加拿大元	(415)	(518)
歐元	2,251	(1,262)
新加坡元	(37)	(75)
馬幣	732	-

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歸類於可供出售投資的金融產品，被持作買賣之投資及衍生金融工具所產生之股本價格風險及市場價格風險。

價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於呈報期結算日所承受股本價格風險釐定。

倘相關股本證券之價格上調／下調10%(二零零九年：10%)：

- 由於持作買賣投資公平值變動，故除稅後溢利會增加／減少港幣5,821,000元(二零一零年：增加／減少港幣1,017,000元)。
- 由於可供出售投資公平值變動，故投資重估儲備會增加港幣16,631,000元(二零一零年：港幣26,696,000元)。

6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於各呈報期結算日，本集團就交易對方未能履行彼等就各類已確認金融資產之承擔以導致本集團蒙受財務虧損所面對最大信貸風險為於綜合財務狀況表所載各相關已確認金融資產之賬面值及附註41(a)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。

本集團並無面對高度集中之信貸風險，惟應收受投資公司與聯營公司款項及其他應收款項合共構成金融資產總額之10%以上，該等風險涉及多名交易對方及客戶。本集團審閱每項個別債項於每個呈報期結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。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外部借貸產生之資金撥付其營運資金需要。

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

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

	加權 平均利率 %	應要求或 0至180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一一年 三月三十一日								
不計息	不適用	483,559	—	—	—	—	483,559	483,559
定息工具	5.94	13,622	13,370	54,586	55,301	30,969	167,848	134,720
浮息工具	2.55	750,560	471,663	3,530,892	419,972	285,369	5,458,456	5,117,553
可換股債券	3.63	13,449	751,538	—	—	—	764,987	716,785
財務租約之債務	2.7	237	237	86	—	—	560	558
財務擔保合約(附註)	不適用	123,426	—	—	—	—	123,426	—
		1,384,853	1,236,808	3,585,564	475,273	316,338	6,998,836	6,453,175

6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	應要求或 0至180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一零年								
三月三十一日								
不計息	不適用	493,055	—	—	—	—	493,055	493,055
定息工具	5.84	17,387	17,409	69,873	60,277	59,487	224,433	184,554
浮息工具	2.40	793,731	534,026	931,068	2,682,575	361,127	5,302,527	4,873,903
可換股債券(重列)	3.63	13,449	13,376	764,988	—	—	791,813	751,013
財務租約之債務	2.6	606	671	507	—	—	1,784	1,761
財務擔保合約(附註)	—	127,006	—	—	—	—	127,006	—
		1,445,234	565,482	1,766,436	2,742,852	420,614	6,940,618	6,304,286

附註：計入之金額為本集團可能須償還之最高負債。然而，有關金額將因應交易對方違約而對本集團提出索償之可能性而出現變動。根據呈報期間結算日之預期，本集團認為不大可能須支付任何款項。

附帶應要求還款條款而賬面值港幣87,381,000元之銀行貸款在上述到期日分析計入「應要求或0至180日」之時間範圍內。計及本集團之財務狀況後，董事相信銀行將行使酌情權要求即時還款，而該等定期貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。按此基準，於二零一零年三月三十一日在以上未償付金額之分析中，就此類銀行貸款利息及本金現金流量將如下：

	應要求 或0至180日 港幣千元					未折現現金 流量總額 港幣千元		賬面值 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	流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元	賬面值 港幣千元	
	3,371	3,003	93,028	1,389	752	101,543	87,381	

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

c. 金融工具之公平值計量

金融資產及金融負債之公平值乃按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之上市可供出售投資之公平值參考市場所報之買盤價釐定。
- 按公平值計入損益之其他金融資產公平值乃按公認定價模式以當前市場交易價格或比率進行折算現金流量分析釐定。
- 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。
- 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。
- 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。

6. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

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。

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：

	二零一一年三月三十一日			
	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
按公平值計入損益之金融資產				
衍生金融資產	-	398	-	398
持作買賣之非衍生金融資產	61,689	-	-	61,689
指定按公平值計入損益之金融資產	-	-	12,690	12,690
	61,689	398	12,690	74,777
可供出售金融資產				
上市股本證券	78,454	-	-	78,454
非上市債務證券	-	64,292	-	64,292
投資基金	-	23,566	-	23,566
總計	78,454	87,858	-	166,312
按公平值計入損益之金融負債				
衍生金融負債	-	69,366	-	69,366

	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
按公平值計入損益之金融資產				
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
	12,177	1,708	11,958	25,843
可供出售金融資產				
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
總計	198,522	68,441	-	266,963
按公平值計入損益之金融負債				
衍生金融負債	-	44,474	-	44,474

6. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

於本年度，第一、二及三級之間並無轉撥。

按公平值計入損益之金融資產第三級公平值計量之對賬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於四月一日	11,958	23,657
於損益確認之公平值變動收益	421	3,731
購入	8,032	62,818
出售	(7,721)	(78,248)
於三月三十一日	12,690	11,958

7. 分部資料

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

以下為按可報告分部劃分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(虧損)即各分部未分配中央行政成本、董事薪金、按公平值計入損益之金融負債公平值變動及融資成本所賺取(招致)之除稅前溢利(虧損)。此乃就分配資源及評估表現向主要經營決策者報告之方法。

7. 分部資料(續)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	85,425	916,495	(3,023)	54,761
— 香港	5,994	62,363	3,231	43,324
— 中華人民共和國(「中國」)其他地區	153,413	397,547	88,762	220,095
— 馬來西亞	—	—	(549)	(20)
	244,832	1,376,405	88,421	318,160
物業投資				
— 香港	24,436	25,934	241,922	136,939
— 中國	11,651	10,725	(245)	3,722
— 新加坡	24,482	21,098	110,802	57,697
	60,569	57,757	352,479	198,358
酒店業務				
— 香港	517,073	339,913	287,837	101,747
— 馬來西亞	266,323	241,782	60,029	55,032
— 中國	83,704	34,558	(1,667)	612
— 新加坡	—	—	(8,505)	(405)
	867,100	616,253	337,694	156,986
停車場業務				
— 澳洲	446,091	270,881	42,482	29,482
— 馬來西亞	18,165	7,997	9,314	3,629
	464,256	278,878	51,796	33,111
證券及金融產品投資	15,739	6,348	4,120	(40,149)
其他業務	1,950	6,594	(6,068)	3,572
分部收益/分部溢利	1,654,446	2,342,235	828,442	670,038
未分配企業開支			(87,288)	(59,760)
按公平值計入損益之金融負債				
— 公平值減少			—	(7,725)
融資成本			(186,125)	(109,697)
除稅前溢利			555,029	492,856
所得稅開支			(108,548)	(134,484)
本年度溢利			446,481	358,372

7. 分部資料(續)

以下為本集團按可報告分部劃分之資產分析。分部資產即各分部未分配企業資產(主要為銀行結餘及現金)持有之資產。

	二零一一年 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
物業發展		
— 中國	1,581,883	1,701,343
— 香港	664,244	472,180
— 澳洲	688,946	527,185
— 馬來西亞	368,904	241,823
	3,303,977	2,942,531
物業投資		
— 香港	1,554,886	1,271,166
— 新加坡	579,693	421,950
— 中國	4,515	2,604
	2,139,094	1,695,720
酒店業務		
— 香港	3,024,830	2,839,156
— 中國	1,561,550	1,443,151
— 馬來西亞	1,048,077	1,000,083
— 新加坡	531,397	419,092
	6,165,854	5,701,482
停車場業務		
— 澳洲	702,202	635,552
— 馬來西亞	153,941	151,004
	856,143	786,556
證券及金融產品投資	340,019	423,401
其他業務	377,300	293,419
分部資產	13,182,387	11,843,109
未分配企業資產	1,986,347	1,291,942
	15,168,734	13,135,051

7. 分部資料(續)

其他資料

截至二零一一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 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部溢利或虧損或分部資產 計量之金額：							
呆壞賬撥回(撥備)	-	754	(575)	-	-	1,157	1,336
折舊及攤銷	(5,912)	(2,108)	(98,166)	(14,895)	-	(2,642)	(123,723)
無形資產攤銷	-	-	-	(2,572)	-	-	(2,572)
按公平值計入損益之金融資產							
公平值增加	-	-	-	-	421	-	421
持作買賣之投資公平值變動	-	-	-	-	5,863	-	5,863
投資物業公平值增加	9,319	300,865	2,612	-	-	-	312,796
出售可供出售投資之收益	-	(464)	-	-	38,055	-	37,591
衍生金融工具公平值減少	-	-	(1,949)	-	(62,533)	-	(64,482)
聯營公司權益	32,339	166,687	-	-	-	9,984	209,010
共同控制實體權益	1,974	-	-	-	-	61,467	63,441
分佔聯營公司業績	(101)	33,695	-	-	-	(363)	33,231
分佔共同控制實體業績	5,962	-	-	-	-	(1,220)	4,742
應收一間共同控制實體款項撥備	-	(5,152)	-	-	-	-	(5,152)
添置非流動資產(附註)	14,293	9,888	386,392	23,696	-	38	434,307

7. 分部資料(續)
其他資料(續)

	截至二零一零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 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部溢利或虧損或分部資產 計量之金額：							
呆壞賬(撥備)/撥回	-	(1,322)	1,322	-	-	-	-
折舊及攤銷	(6,938)	(260)	(68,325)	(5,131)	-	(666)	(81,320)
無形資產攤銷	-	-	-	(1,756)	-	-	(1,756)
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虧損	-	-	(6,577)	-	(54,864)	-	(61,441)
按公平值計入損益之金融負債							
公平值變動虧損	-	-	-	-	-	(7,725)	(7,725)
聯營公司權益	32,440	137,030	-	-	-	12,150	181,620
共同控制實體權益	9,666	-	-	-	-	65,625	75,291
分佔聯營公司業績	(579)	27,229	-	-	-	1,942	28,592
分佔共同控制實體業績	-	-	-	-	-	410	410
應收一間共同控制實體款項撥備	-	(13,200)	-	-	-	-	(13,200)
出售聯營公司虧損	-	-	-	-	-	(4,928)	(4,928)
添置非流動資產(附註)	6,474	23,329	945,930	698,208	-	5,269	1,679,210

附註：非流動資產不包括金融工具。

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。

地區資料

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

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港	564,270	440,603	4,103,116	3,976,915
中國	248,768	442,830	1,939,879	1,808,367
澳洲	531,516	1,187,376	687,295	621,647
馬來西亞	285,410	250,328	1,198,029	1,154,253
新加坡	24,482	21,098	876,255	834,509
美利堅合眾國(「美國」)	-	-	-	140,078
其他	-	-	-	18,240
	1,654,446	2,342,235	8,804,574	8,554,009

附註：

- (i) 概無分部透過與其他分部交易產生任何收益。
- (ii) 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%。
- (iii) 非流動資產不包括聯營公司及共同控制實體權益、可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產、應收聯營公司、受投資公司款項、其他應收款項以及已抵押存款。

8. 收益

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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售物業	235,772	1,367,344
酒店業務	825,533	577,489
出租物業	93,423	88,755
停車場業務	463,727	279,822
提供物業管理服務	19,745	22,368
金融工具之利息收入	15,739	5,203
其他業務	507	1,254
	1,654,446	2,342,235

9. 其他收益及虧損

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
投資物業公平值增加	312,796	166,197
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	421	3,731
出售可供出售投資之收益(虧損)	37,591	(4,394)
持作買賣投資之公平值變動	5,863	7,367
出售一間附屬公司之收益(附註38(b))	81,385	-
衍生金融工具公平值變動	(64,482)	(61,441)
按公平值計入損益之金融負債公平值變動	-	(7,725)
應收一間共同控制實體款項撥備	(5,152)	(13,200)
出售聯營公司之虧損	-	(4,928)
	368,422	85,607

10. 融資成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
下列項目之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	151,765	122,116
— 毋須於五年內悉數償還	38,002	27,936
其他貸款		
— 須於五年內悉數償還	1,070	1,625
可換股債券	49,001	9,805
財務租約	21	71
首次認購費攤銷	15,381	13,495
其他	2,387	975
總利息成本	257,627	176,023
減：就以下各項資本化金額：		
— 待發展／發展中以供銷售物業	(50,463)	(44,926)
— 業主佔用發展中物業	(19,755)	(20,241)
— 發展中投資物業	(1,284)	(1,159)
	186,125	109,697

11. 所得稅開支

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
所得稅開支包括：		
即期稅項		
香港利得稅	36,499	13,301
中華人民共和國企業所得稅(「企業所得稅」)	20,324	40,525
中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)	31,295	73,267
澳州所得稅	10,106	9,415
馬來西亞所得稅	3,821	830
新加坡所得稅	926	235
	102,971	137,573
遞延稅項(附註37)		
本年度	5,577	(2,807)
稅率變動應佔	-	(282)
	5,577	(3,089)
	108,548	134,484

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

企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法之實施條例計算。自二零零八年一月一日起之稅率為25%。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

本年度之所得稅開支與綜合全面收益表內之除稅前溢利對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一一年 除稅前溢利	344,549	38,585	52,878	25,141	93,876	555,029
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	30%	17%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	56,851	9,646	13,220	7,542	15,234	102,493
不可扣稅開支之稅務影響	16,662	10,098	2,545	206	1,456	30,967
毋須課稅收益之稅務影響	(26,267)	(2,330)	(141)	(946)	(9,373)	(39,057)
土地增值稅	-	31,295	-	-	-	31,295
土地增值稅之稅務影響	-	(7,824)	-	-	-	(7,824)
動用未確認可扣稅暫時差額	(320)	-	-	-	-	(320)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	-	3,333	-	1,981	-	5,314
未確認稅項虧損之稅務影響	5,294	6,473	-	1,485	1,724	14,976
使用過往未確認之稅項虧損	(6,830)	-	(11,859)	(251)	(5,216)	(24,156)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(5,484)	-	-	-	-	(5,484)
分佔共同控制實體業績之稅務影響	-	(421)	-	(917)	-	(1,338)
過往年度不足撥備(超額撥備)	318	-	374	-	(86)	606
其他	2,288	(426)	91	1,005	(1,882)	1,076
本年度所得稅開支	42,512	49,844	4,230	10,105	1,857	108,548

11. 所得稅開支(續)

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一零年						
除稅前溢利	111,736	209,668	44,582	75,454	51,416	492,856
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	18,436	52,417	11,146	22,636	8,047	112,682
不可扣稅開支之稅務影響	12,394	4,026	1,616	4,106	1,390	23,532
毋須課稅收益之稅務影響	(31,597)	-	(1,979)	(17,526)	(280)	(51,382)
土地增值稅	-	73,267	-	-	-	73,267
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	492	116,166	1,931	8,234	7,661	134,484

有關遞延稅項之詳情載於附註37。

12. 本年度溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出	131,041	1,006,628
核數師酬金	8,511	6,366
折舊	121,480	76,236
預付租賃款項攤銷	10,359	10,769
減：就發展中酒店物業撥充資本之款項	(8,116)	(5,685)
	2,243	5,084
無形資產攤銷	2,572	1,756
於一間共同控制實體投資之攤銷(已於分佔 共同控制實體業績列賬)	2,904	2,904
員工成本	365,228	263,798
出售物業、廠房及設備之虧損	-	9
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	872	4,315
並計入：		
租金收入—扣除支出港幣15,915,000元 (二零一零年：港幣14,820,000元)	77,508	73,935
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	697	1,044
可供出售投資	725	6,086
	1,422	7,130
出售物業、廠房及設備之收益	1,285	-
呆壞賬撥回	1,336	-
銀行利息收入	2,123	3,679

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司擁有人應佔綜合溢利港幣394,212,000元(二零一零年：港幣323,805,000元)及股份數目計算如下：

	二零一一年 千股	二零一零年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,907,404	1,801,413
可攤薄潛在普通股之影響 — 購股權	2,610	1,682
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,910,014	1,803,095

由於行使可換股債券將導致每股盈利增加，故計算截至二零一一年三月三十一日及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債券獲行使。

14. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
中期股息每股港幣2仙(二零一零年：港幣2仙)	38,167	37,993
已付二零一零年末期股息每股港幣4仙(二零一零年： 已付二零零九年末期股息：港幣2仙)	76,093	37,663
	114,260	75,656

董事建議就截至二零一一年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣5仙(二零一零年：港幣4仙)，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以獲發現金方式收取年內建議派發及派付之股息代替本公司新股份。年內按股東選擇收取股份而發行的股份載於附註35。

15. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

(a) 董事酬金

已支付及須支付本公司每名董事之酬金如下：

截至二零一一年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元 (附註)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事				
邱德根	25	3,100	—	3,125
邱達昌	25	2,565	12	2,602
邱達成	25	1,136	49	1,210
Craig Grenfell WILLIAMS	25	2,434	148	2,607
非執行董事				
邱裘錦蘭	25	650	—	675
邱達強	25	—	—	25
獨立非執行董事				
江劍吟	25	—	—	25
陳國偉	150	—	—	150
王敏剛	150	—	—	150
	475	9,885	209	10,569

截至二零一零年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元 (附註)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事				
邱德根	25	2,203	—	2,228
邱達昌	25	3,713	12	3,750
邱達成	25	1,519	43	1,587
Craig Grenfell WILLIAMS	25	8,048	119	8,192
非執行董事				
邱裘錦蘭	25	650	—	675
邱達強	25	—	—	25
獨立非執行董事				
江劍吟	25	—	—	25
陳國偉	150	—	—	150
王敏剛	150	—	—	150
	475	16,133	174	16,782

附註：計入表現掛鈎獎勵付款的金額乃按本集團截至二零一一年三月三十一日止兩個年度的營業額百分比釐定。

15. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金(續)

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士中，兩名(二零一零年：三名)為董事，彼等之酬金已於上文披露，另三名人士(二零一零年：兩名)之酬金如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪金及其他福利	5,451	2,686
退休福利計劃供款	40	24
購股權	5,330	1,028
	10,821	3,738

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一一年 僱員數目	二零一零年 僱員數目
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	2
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	—
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	2	—

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
於二零零九年四月一日	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	—	171,659	171,659
添置	3,941	12,556	16,497
自物業、廠房及設備以及預付租賃款項重新分類	31,727	—	31,727
重新分類至物業、廠房及設備以及預付租賃款項	(89,219)	—	(89,219)
出售	(108,639)	—	(108,639)
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
添置	6,658	2,480	9,138
自物業、廠房及設備以及預付租賃款項重新分類	8,155	—	8,155
出售	(14,200)	—	(14,200)
公平值增加	237,207	75,589	312,796
匯兌調整	86,055	—	86,055
於二零一一年三月三十一日	2,318,990	262,284	2,581,274

16. 投資物業(續)

	二零一一年 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
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	411,894	302,360
中期租約	786,326	704,214
在香港以外地區：		
永久業權	53,271	49,302
長期租約	574,728	419,780
中期租約	755,055	703,674
	2,581,274	2,179,330

於二零一一年三月三十一日在香港、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 Lang 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 Lang 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。

於過往期間，發展中投資物業之公平值不能可靠計量，因此，此等物業乃按成本扣除減值計量。年內，已獲土地審裁處批准向本集團尚未擁有的餘下物業單位現有業主進行強拍。因此，有關物業於二零一一年三月三十一日的公平值能可靠釐定為港幣262,284,000元。本集團於本年度確認該等物業的公平值增加港幣75,589,000元。

發展中投資物業的估值乃採納直接比較法，並參考市場上可資比較物業達致，並已作出調整，以計及發展成本的差額及適當撥備。另亦已計及就完成發展項目將會支銷的建設成本、財務成本及專業費用以及發展商溢利，以反映與發展物業有關的風險。

年內，本集團更改酒店／商業綜合樓宇若干樓層的用途，因而自酒店物業(分類為物業、廠房及設備以及預付租賃款項)，按於轉撥日期的公平值港幣8,155,000元(二零一零年：港幣31,727,000元)轉撥至投資物業。

賬面值港幣2,080,862,000元(二零一零年：港幣1,719,894,000元)的投資物業乃受一項法定押記規限，以就有關集團實體的銀行借貸作抵押。

於報告期間結算日，發展中物業的賬面值包括已撥充資本的利息開支港幣4,748,000元(二零一零年：港幣3,464,000元)。

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
	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			
成本							
於二零零九年四月一日							
原先呈列	2,382,578	632,139	90,360	138,123	-	139,183	3,382,383
會計政策變動之影響	377,164	676,239	-	177,318	-	-	1,230,721
重列	2,759,742	1,308,378	90,360	315,441	-	139,183	4,613,104
根據香港會計準則第40號之 修訂重新分類至投資物業	-	-	-	(171,659)	-	-	(171,659)
添置	58,691	465,997	-	3,991	216,697	39,674	785,050
發展完成後重新分類	204,575	(204,575)	-	-	-	-	-
透過業務合併收購	-	-	-	-	374,971	23,186	398,157
轉撥至投資物業後重估增加	3,422	-	-	-	-	-	3,422
重新分類至投資物業	(13,799)	-	-	-	-	-	(13,799)
自投資物業重新分類	33,900	-	-	-	-	-	33,900
出售	-	-	-	-	-	(14,551)	(14,551)
匯兌調整	88,370	1,075	703	-	59,264	13,123	162,535
於二零一零年三月三十一日(重列)	3,134,901	1,570,875	91,063	147,773	650,932	200,615	5,796,159
添置	-	282,438	5,070	7,630	2,957	102,565	400,660
發展完成後重新分類	446,491	(504,632)	-	-	-	58,141	-
重新分類至投資物業	(2,126)	-	-	-	-	-	(2,126)
重新分類至持作出售非流動資產	-	-	-	(79,648)	-	-	(79,648)
出售	(135,172)	-	(2,047)	-	-	(5,301)	(142,520)
出售一間附屬公司	(178,699)	-	-	-	-	(34,870)	(213,569)
匯兌調整	71,732	9,369	3,617	-	61,209	12,144	158,071
於二零一一年三月三十一日	3,337,127	1,358,050	97,703	75,755	715,098	333,294	5,917,027
折舊及減值							
於二零零九年四月一日							
原先呈列	142,854	-	28,461	-	-	69,112	240,427
會計政策變動之影響	27,159	-	-	-	-	-	27,159
重列	170,013	-	28,461	-	-	69,112	267,586
年度撥備	52,635	-	3,668	-	2,021	17,912	76,236
重新分類至投資物業時抵銷	(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(重列)	229,416	-	32,443	-	2,021	83,397	347,277
年度撥備	78,799	-	4,962	-	7,988	29,731	121,480
重新分類至投資物業時抵銷	(206)	-	-	-	-	-	(206)
出售時抵銷	-	-	-	-	-	(3,885)	(3,885)
出售一間附屬公司時抵銷	(543)	-	-	-	-	-	(543)
匯兌調整	4,461	-	1,781	-	972	2,889	10,103
於二零一一年三月三十一日	311,927	-	39,186	-	10,981	112,132	474,226
賬面值							
於二零一一年三月三十一日	3,025,200	1,358,050	58,517	75,755	704,117	221,162	5,442,801
於二零一零年三月三十一日(重列)	2,905,485	1,570,875	58,620	147,773	648,911	117,218	5,448,882
於二零零九年四月一日(重列)	2,589,729	1,308,378	61,899	315,441	-	70,071	4,345,518

17. 物業、廠房及設備(續)

上述酒店、其他物業及停車場之賬面值包括：

	二零一一年 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 (重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
在香港之租賃土地及樓宇：			
長期租約	142,057	479,360	374,925
中期租約	2,688,927	2,455,105	2,420,977
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	1,500,743	1,578,620	835,144
在香港以外地區之租賃土地所建樓宇：			
長期租約	137,557	127,756	93,090
中期租約	752,355	690,823	551,311
	5,221,639	5,331,664	4,275,447

租賃土地於租賃土地期間折舊。已落成樓宇按其可用年期介乎50至99年或租賃土地餘下年期(以較短者為準)以直線法計算折舊。物業、廠房及設備等其他項目按年利率10厘至20厘以直線法計算折舊。並無就永久業權土地及發展中樓宇計算折舊。

於報告期間結算日，發展中物業之賬面值包括資本化利息開支港幣45,940,000元(二零一零年：港幣42,996,000元)。

本集團正取得位於馬來西亞賬面值為港幣318,317,000元(二零一零年：港幣312,337,000元)之若干酒店物業之擁有權。

其他資產已計入賬面值合共港幣2,402,000元(二零一零年：港幣5,915,000元)之按財務租約持有之資產。賬面值為港幣4,625,700,000元(二零一零年：港幣4,240,223,000元)之物業已用作抵押相關集團實體銀行借款。

18. 預付租賃款項

	二零一一年 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 (重列)
於四月一日		
原先呈列	1,969,257	1,520,345
會計政策變動之影響	(1,208,997)	(1,203,562)
重列	760,260	316,783
轉撥自投資物業	-	55,319
轉撥至持作出售物業—作發展用途/發展中	(180,608)	-
轉撥至投資物業	(6,235)	(19,413)
轉撥至投資物業後重估增加	3,176	5,421
添置	24,509	402,106
攤銷	(10,359)	(10,769)
匯兌調整	8,963	10,813
於三月三十一日	599,706	760,260
在香港以外地區租賃土地之賬面值：		
租賃期介乎83至99年之長期租賃	297,439	436,119
租賃期介乎33至37年之中期租賃	302,267	324,141
	599,706	760,260
就報告目的之分析如下：		
流動資產	13,636	19,116
非流動資產	586,070	741,144
	599,706	760,260

18. 預付租賃款項(續)

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團已就若干用作酒店發展及住宅發展之租賃土地落實發展計劃，後者應佔之土地成本部分為港幣180,608,000元能可靠釐定並分配至待售物業。

根據附註16所披露之一幢樓宇若干樓層之用途改變，該等樓層應佔之租賃土地公平值已按公平值港幣6,235,000元(二零一零年：港幣19,413,000元)轉撥至投資物業。該等樓層應佔重估收益為港幣3,176,000元(二零一零年：港幣5,421,000元)，扣除遞延稅項港幣794,000元(二零一零年：港幣1,355,000元)，乃於轉撥至投資物業時在物業重估儲備中確認。

賬面值為港幣592,361,000元(二零一零年：港幣749,760,000元)之租賃土地已用作抵押相關集團實體銀行借款。

19. 商譽

截至二零一零年三月三十一日止年度，收購若干從事停車場業務之附屬公司之73.75%股本權益產生商譽。

管理層根據停車場業務產生之估計未來現金流入釐定商譽賬面值並無減值，此乃按管理層批准之五年期財政預算之現金流量預測，按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. 無形資產

	二零一一年 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 (重列)
成本		
於年初	9,000	-
已收購資產之公平值	-	9,000
於年終	9,000	9,000
攤銷		
於年初	1,756	-
年度撥備	2,572	1,756
於年終	4,328	1,756
賬面值		
於年終	4,672	7,244

無形資產與管理若干停車場營運之權利有關。根據獨立特許會計師Nexia ASR Pty Ltd於年內完成對停車場營運業務進行之估值，管理停車場權利於收購日期的公平值按收益法釐定為港幣9,000,000元。於綜合財務報表作出調整，以反映有關管理權之價值。上一期間之比較數字因而重列。

管理層根據停車場營運所產生現金之估計可收回金額，確定無形資產賬面值並無減值，此乃按現金流量預測，基於管理層批准涵蓋五年期之財政預算，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無形資產賬面值超過其可收回金額。

無形資產以直線法按其估計使用年期3 ½年攤銷。

21. 聯營公司權益

	二零一一年 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
非上市投資，按成本	69,900	69,900
分佔收購後儲備，扣除已收股息／分派	139,110	111,720
	209,010	181,620

本集團主要聯營公司於報告期間結算日之詳情載於附註49。

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(二零一零年：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：

	二零一一年 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
資產總值	883,767	770,067
負債總額	(154,215)	(161,230)
	729,552	608,837
本集團應佔資產淨值	198,409	171,019
收益	560,065	510,385
本年度溢利	120,138	116,744
本集團應佔本年度業績	33,231	28,592

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：

	二零一一年 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
本年度未確認應佔虧損	16	19
累計未確認應佔虧損	50,226	50,210

22. 共同控制實體權益

	二零一一年 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 (重列)
非上市投資，按成本	30,543	43,113
分佔收購後儲備，扣除已收股息／分派	32,898	32,178
	63,441	75,291

22. 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／ 普通股股本面值比例		主要業務
		二零一一年	二零一零年	
帝域酒店餐飲有限公司(附註a)	香港	60%	60%	餐廳營運及 自二零一一年 二月起 並無業務
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
Jarra Estate (Bundoora) Joint Venture	澳洲	25%	25%	物業開發

附註：

- (a) 由於本集團與其他權益擁有人根據合約安排共同控制該實體之營運及財務政策，故即使本集團擁有逾50%權益，該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%，直至本集團已從該實體之分派中悉數收回其投資成本為止。其後，本集團有權收取溢利之25%，而國內合營夥伴則有權收取其餘75%，直至該合營夥伴已悉數收回投資成本(相當於給予該實體之土地之協定公平值)。其後，雙方分佔溢利之權益乃按彼等各自之注資比例釐定。於合營期屆滿時，該合營企業將會解散，而所有餘下未分派資產將交還國內合營夥伴。因此，本集團於共同控制實體之投資成本乃於合營期內攤銷。

有關本集團於共同控制實體之權益(使用權益法列賬)之財務資料概要載列如下：

	二零一一年 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
非流動資產	53,570	57,707
流動資產	45,821	73,615
流動負債	(8,480)	(33,418)
收益	78,923	18,155
開支	(74,181)	(17,745)

23. 可供出售投資

	二零一一年 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
上市股本證券：		
香港	40,956	193,230
海外	37,498	5,292
	78,454	198,522
非上市：		
股本證券	33,173	61,990
債務證券	64,292	48,009
投資基金	23,566	20,432
	121,031	130,431
	199,485	328,953
就申報用途之分析：		
非流動資產	175,919	308,056
流動資產	23,566	20,897
	199,485	328,953

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

於本年度，本集團出售若干賬面值為港幣38,950,000元之非上市證券，已於出售前按成本減去減值。出售收益為港幣10,350,000元已於本年度在損益表中確認。

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。投資基金之公平值根據對手方之買入報價釐定，其中基於相關上市證券之市值計算。

24. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一一年 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
持作買賣投資		
於香港上市之股本證券	29,844	9,040
於海外上市之股本證券	31,845	3,137
按公平值計入損益之金融資產		
債務證券	8,019	—
結構性投資	4,671	4,574
股本掛鈎票據	—	7,384
	74,379	24,135
就申報用途之分析：		
非流動資產	4,671	4,574
流動資產	69,708	19,561
	74,379	24,135

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

25. 應收聯營公司款項

	二零一一年 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
提供予聯營公司之無抵押免息墊款 減：列作流動資產之一年內到期款項	101,513 (4,863)	94,071 (3,628)
一年後到期款項	96,650	90,443

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。

26. 其他應收款項

	二零一一年 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
應收承兌票據 第二按揭貸款及應收利息	135,975 24,134	- 26,482
減：已確認第二按揭貸款減值虧損	160,109 (22,101)	26,482 (23,814)
減：一年內到期並列作流動資產之款項	138,008 (1,112)	2,668 (721)
一年後到期款項	136,896	1,947

本金總額為17,500,000美元(相等於港幣135,975,000元)之承兌票據相當於出售若干香港境外物業代價之餘額付款。該等票據首年年利率為2厘，其後年利率為4厘，並於二零一四年二月到期。該等票據由已出售物業之優先按揭留置權及質押買方於已收購實體之股本權益作抵押。

第二按揭貸款及應收利息乃由借款人之若干物業作抵押，並按優惠利率計息，本年度之實際利率為5.00%(二零一零年：5.00%)，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：

	二零一一年 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
31至60日	52	54
61至90日	50	54
90日以上	1,810	2,506
	1,912	2,614

兩個年度內均無進一步確認呆賬撥備。年內就收回債務撥回呆賬為港幣1,713,000元(二零一零年：無)。

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

27. 銀行存款、銀行結餘及現金

包括在非流動資產之已抵押存款之固定年利率介乎0.001%至6.0%(二零一零年：0.001%至0.01%)，到期日介乎1至6個月。存款已抵押以獲得須於一年後償還之銀行貸款。

包括於流動資產之已抵押存款包括定期存款港幣2,728,000元(二零一零年：港幣17,368,000元)，該等存款之固定年利率介乎0.001%至0.5%(二零一零年：0.001%至0.68%)，餘下結餘之平均市場利率為2.72%(二零一零年：0.06%)，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497,386,000元(二零一零年：港幣292,010,420元)之銀行結餘及存款之固定年利率介乎0.001%至4.47%(二零一零年：0.001%至3.25%)，而餘下結餘之市場利率為0.01%(二零一零年：0.01%)。

28. 待售物業

待售物業包括賬面值港幣2,658,204,000元(二零一零年：港幣1,499,932,000元)預期未來十二個月內不會變現之物業。

29. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一一年 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
應收貿易賬款	73,079	105,831
預付承包商墊款	28,796	26,272
公用事業及其他按金	38,402	31,833
預付款項及其他應收款項	89,049	65,451
	229,326	229,387

以下為應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一一年 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
0至60日	62,688	94,054
61至90日	5,431	4,926
90日以上	4,960	6,851
	73,079	105,831

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

應收貿易賬款主要包括銷售及出租物業之應收款項。出售物業乃按照個別合約之付款條款結算，惟須於合法業權轉移前全數結清。本集團不准許向物業租戶給予信貸期。租金於出付催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予旅遊代理及公司客戶之信貸期為30至60日。

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，本集團考慮其後結算及債務人由首次獲授信貸當日至報告日期結束時之信貸質素變化。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。

29. 應收賬款、按金及預付款項(續)

就來自應收貿易賬款之呆賬撥備及變動載述如下：

	二零一一年 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
年初結餘	6,990	9,534
確認(撥回)減值虧損	261	(842)
撇銷無法收回之金額	(164)	(1,702)
年終結餘	7,087	6,990

就來自其他應收款項之呆賬撥備及變動載述如下：

	二零一一年 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
年初結餘	16,064	15,091
確認減值虧損	116	863
撇銷無法收回之金額	(14,390)	—
匯兌調整	785	110
年終結餘	2,575	16,064

30. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一一年 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	二零一一年 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
利率掉期(附註i)	376	1,678	(61,824)	(37,908)
指數掉期(附註ii)	—	—	(7,471)	(6,358)
上市股本證券之認購/ 認沽期權(附註iii)	22	30	(71)	(208)
	398	1,708	(69,366)	(44,474)
就報告目的之分析如下：				
流動資產	398	1,708	—	—
流動負債	—	—	(751)	(208)
非流動負債	—	—	(68,615)	(44,266)
	398	1,708	(69,366)	(44,474)

30. 衍生金融工具(續)

附註：

- (i) 本集團就減低其按浮動利率計息之銀行借貸之利率波動風險而訂立之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。

- (a) 合約日期：二零零九年一月十五日
生效日期：二零一零年三月二十五日
名義款額：港幣1,900,000,000元
到期日：二零一三年九月
應付利息：由三個月香港銀行同業拆息至固定年利率2.395厘
- (b) 合約日期：二零零八年九月二十五日
名義款額：合共港幣1,900,000,000元
到期日：二零一三年九月，可由本集團提早終止
應付利息：支付三個月香港銀行同業拆息，年利率最高為7.5厘及收取三個月香港銀行同業拆息連同預付款項港幣19,900,000元
- (c) 合約日期：二零一零年七月二十八日
生效日期：二零一零年十月七日
名義款額：10,000,000新加坡元
到期日：二零一三年十二月
應付利息：支付固定利率1.46厘及按三個月新加坡元掉期拆息收取利息

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

- (ii) 與日經平均225指數(「日經225指數」)掛鈎合約之主要條款如下：

- 合約日期：二零零六年一月二十六日
生效日期：二零零六年二月二日
名義款額：1,734,750,000日圓
到期日：二零一八年二月，可由往來銀行提早終止
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一倘於相關定息日期，日經225指數收市高於11,000點則2年日圓固定期限掉期加0.60厘，或倘日經225指數相等於或低於11,000點則每年0.10厘。

指數掉期之公平值乃根據當前市場交易取得之數據及適用之孳息曲線以及工具之餘下年期，根據貼現現金流量分析釐定。

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

認購及認沽期權之公平值乃按對手方就類似工具之報價根據公認定價模式釐定。

31. 持作出售非流動資產

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司決定出售根據中期租約持有之若干香港物業。先前計劃作業主佔用之該等物業自物業、廠房及設備重新分類為持作出售之非流動資產，其賬面值為港幣79,648,000元。該等物業現為固定押記以作為相關集團實體之銀行借款之抵押。

32. 應付賬款及應計費用

	二零一一年 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
應付貿易賬款	116,385	131,586
建築成本及應付保固金	62,692	25,230
預訂按金及預先收取墊款	19,080	22,507
其他應付款項及應計費用	208,819	244,270
	406,976	423,593

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
0至60日	46,978	57,736
61至90日	10,880	30,528
90日以上	58,527	43,322
	116,385	131,586

33. 財務租約承擔

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零一一年 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	二零一一年 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
財務租約項下應付款項：				
須於一年內償還	476	1,277	474	1,256
須多於一年但不多於兩年內償還	84	507	84	505
減：將來財務費用	560 (2)	1,784 (23)	558 -	1,761 -
租約承擔現值	558	1,761	558	1,761
減：一年內到期償還之款項 (列作流動負債)			(474)	(1,256)
一年後到期之款項			84	505

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2.7%(二零一零年：2.7%)。息率乃於簽訂合約當日釐定，所有租約均以固定還款期為基準，且並無就或然租賃付款訂定任何安排。

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

34. 有抵押銀行及其他借貸

	二零一一年 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 四月一日 港幣千元
貸款包括：			
銀行貸款	5,261,099	5,111,693	4,448,158
其他貸款	32,267	2,288	4,857
	5,293,366	5,113,981	4,453,015
減：前期費用	(41,093)	(55,524)	(63,181)
	5,252,273	5,058,457	4,389,834
就報告目的之分析如下：			
流動負債	1,112,991	1,235,783	1,009,219
非流動負債	4,139,282	3,822,674	3,380,615
	5,252,273	5,058,457	4,389,834
借貸須於下列期間償還：			
應要求償還或一年以內	1,025,610	1,235,783	1,009,219
一年以上但不超過兩年	977,502	422,711	404,058
兩年以上但不超過三年	2,492,099	404,120	403,187
三年以上但不超過五年	417,000	2,668,379	2,207,176
五年以上	293,774	382,988	429,375
	5,205,985	5,113,981	4,453,015
上述包括須於一年以上償還但包含流動負債項下 應要求償還條款之借款之賬面值	87,381	-	-
	5,293,366	5,113,981	4,453,015

按固定利率或浮動利率計息之銀行貸款(以不同貨幣列值)概述如下：

計值貨幣	利率	二零一一年 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
港元	香港銀行同業拆息加0.8%至港元優惠借貸 利率減1%(二零一零年：香港銀行同業 拆息加0.8%至港元優惠借貸利率減0.75%)	3,299,486	3,179,220
人民幣	1年中國人民銀行指定利率至1至3年中國人民銀行 指定利率120%(二零一零年：1年中國人民銀行 指定利率至1至3年中國人民銀行指定利率110%)	762,406	905,388
新加坡元	新加坡元掉期拆息加1.25%至1.85% (二零一零年：新加坡元掉期拆息加1.25%至1.75%)	370,375	359,780
馬幣	馬來西亞基本借貸利率減1.5%至馬來西亞 基本借貸利率加1.5%(二零一零年：馬來西亞 基本借貸利率加1.25%至1.5%)	390,602	260,491
澳元	澳洲銀行票據掉期參考利率加1%至1.5% (二零一零年：澳洲銀行票據掉期參考利率加1%)	303,510	222,260
港元	固定利率介乎5.75%至5.94% (二零一零年：5.75%至7.00%)	134,720	184,554
		5,261,099	5,111,693

其他貸款為有抵押、應要求償還及按每年介乎0.63%至11.41%(二零一零年：0.63%至8.5%，二零零九年：1.07%至8.25%)之浮動利率計息。

35. 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：		
於二零零九年四月一日	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1.80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
以每股港幣2.28元發行股份代替現金股息	6,051,909	605
以每股港幣2.04元發行股份代替現金股息	9,902,383	990
購回股份(下文附註c)	(4,070,000)	(407)
於二零一一年三月三十一日	1,918,262,559	191,826

附註：

- (a) 於二零零九年七月十七日及二零零九年八月二十七日，本公司分別按港幣1.85元及港幣1.83元之價格發行及配發102,328,571股及81,714,285股每股面值港幣0.1元之普通股，分別以總代價港幣189,308,000元及港幣149,502,000元收購附註38(c)及38(d)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，本公司就按兌換價港幣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配發77,080,232股每股面值港幣0.1元之普通股(詳情載於附註36(b))。
- (c) 截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司透過其附屬公司購回其本身若干股份如下：

購回股份	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	
二零一零年三月	2,250,000	2.31	2.24	5,119,120
二零一零年四月	1,540,000	2.38	2.18	3,529,110
二零一零年五月	280,000	2.23	2.19	618,050

該等股份已於二零一零年五月註銷，因此，已發行股本及股份溢價已分別按該等股份之面值及購回時所付之溢價予以削減。

截至二零一一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。

36. 可換股債券

	二零一一年 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 (重列)
於四月一日	751,013	228,995
發行二零一五年債券，重列	—	760,590
於損益扣除之攤銷利息	49,001	9,805
支付票據利息	(32,996)	(2,066)
攤銷(支付)發行費用	2,690	(11,666)
兌換二零一三年債券	—	(234,645)
購回及註銷二零一五年債券	(52,923)	—
於三月三十一日	716,785	751,013
就報告目的之分析如下：		
流動負債	716,785	—
非流動負債	—	751,013
	716,785	751,013

- (a) 於報告期間結算日之賬面值指本金額為港幣740,000,000元(二零一零年：港幣800,000,000元)於二零一五年三月五日到期按攤銷成本列賬之可換股債券(「二零一五年債券」)負債部分。

二零一五年債券按3.625厘計息，可由持有人選擇按經調整兌換價每股港幣3.41元兌換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股，並於截至二零一五年二月二十八日止期間可予進一步調整。債券持有人可要求本公司於二零一二年三月五日按100%本金額贖回全部或部分二零一五年債券連同應計利息。在若干特定條件規限下，本公司可於二零一二年三月五日後及到期前按本金額贖回未償還二零一五年債券連同應計利息。任何餘下未償還債券將於到期日按面值贖回。

二零一五年債券包含三個部分，分別為負債、股本部分與提早贖回選擇權。由於提早贖回選擇權與主合約關係密切，其並無與主合約分開入賬。根據威格斯資產評估顧問有限公司進行之估值，負債部分之公平值初步估計為港幣760,590,000元，並假設債券持有人可要求於二零一二年三月五日贖回。餘額港幣39,410,000元於權益確認，並於可換股債券權益儲備呈列。負債部分以實際年利率6.29厘計息。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司購回本金額港幣60,000,000元，賬面值港幣61,129,000元之二零一五年債券，代價為港幣59,173,000元。購回之債券已於其後註銷。有關購回之收益港幣1,956,000元已於保留溢利確認。

- (b) 於二零一三年到期本金額為港幣331,445,000元於二零零九年四月一日未償還之零息可換股債券(「二零一三年債券」)之賬面值可按持有人選擇，按兌換價每股港幣4.30元兌換為本公司普通股，或由本公司於到期日按面值贖回。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。

37. 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 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	無形資產 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年四月一日									
— 原先呈列	35,031	180,321	—	38,058	18,782	—	(20,421)	—	251,771
— 上一年度調整	—	(113,059)	—	—	—	—	3,723	—	(109,336)
— 重列	35,031	67,262	—	38,058	18,782	—	(16,698)	—	142,435
自損益扣除(入賬)	521	718	—	(1,037)	—	(527)	(2,482)	—	(2,807)
自其他全面收入扣除	—	2,211	—	—	—	—	—	—	2,211
二零一五年債券股本部分之 遞延稅項	—	—	—	—	6,042	—	—	—	6,042
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	—	—	68,036	7,110	—	—	—	—	75,146
匯兌調整	—	—	4,360	—	—	—	—	—	4,360
稅率變動之影響	—	(479)	—	—	—	—	197	—	(282)
於二零一零年三月三十一日	35,552	69,712	72,396	44,131	6,042	(527)	(18,983)	—	208,323
自損益扣除(入賬)	4,985	10,641	(1,701)	(1,155)	—	(772)	(5,076)	(1,345)	5,577
自其他全面收入扣除	—	794	—	—	—	—	—	—	794
部分二零一五年債券股本部分之 遞延稅項撥回	—	—	—	—	(1,428)	—	—	—	(1,428)
匯兌調整	—	—	13,365	—	—	—	—	—	13,365
於二零一一年三月三十一日	40,537	81,147	84,060	42,976	4,614	(1,299)	(24,059)	(1,345)	226,631

於二零一一年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為港幣1,059,768,000元(二零一零年：港幣1,103,125,000元；二零零九年：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177,173,000元(二零一零年：港幣120,618,000元；二零零九年：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882,595,000元(二零一零年：港幣982,507,000元；二零零九年：港幣970,891,000元)並無作遞延稅項資產確認入賬。

於二零一一年三月三十一日，本集團之可扣減暫時差額為港幣281,678,000元(二零一零年：港幣263,679,000元)。由於並無應課稅溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差額，概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，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。並無就中國附屬公司於二零零八年一月一日後所產生之溢利港幣418,274,000元(二零一零年：港幣369,187,000元)之暫時差額及其分派作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

38. 業務／資產收購／出售

(a) 視作出售附屬公司之權益

年內，為精簡酒店發展及經營業務籌備麗悅股份上市，若干附屬公司進行企業重組。企業重組涉及向麗悅轉讓本公司若干全資附屬公司，及透過以認購價每股港幣1.075元認購1,730,000,000股麗悅普通股，將麗悅及其附屬公司欠本集團之款項港幣1,859,812,000元撥充資本。本公司於此等股份其中270,000,000股之權益，連同麗悅新發行之270,000,000股普通股已提呈向公眾發售。股份發售已於二零一零年十月十一日完成，而本公司於麗悅之權益由100%減少至73%。

由於本公司並無失去麗悅之控制權，故分拆麗悅之收益為港幣417,926,000元，即發售所得款項淨額港幣1,140,986,000元（發行開支淨額為港幣47,014,000元）與已確認之麗悅非控股權益港幣723,060,000元之差額，已直接於權益確認。

(b) 出售附屬公司

於二零一一年三月三十一日，麗悅出售其於卓雄國際有限公司（「卓雄」）之全部權益，代價為港幣290,000,000元。卓雄為The Mercer by Kosmopolito之擁有人，於二零一一年四月報告期間結算日後已開始營業。

以下為麗悅失去卓雄控制權之資產及負債分析：

	港幣千元
物業、廠房及設備	213,026
按金及預付款項	2,090
銀行結餘及現金	171
應付賬款及應計款項	(7,457)
所售資產淨值	207,830
出售收益：	
代價，扣除開支	289,215
所售資產淨值	(207,830)
出售收益	81,385
出售產生現金流入淨額：	
已收代價	289,215
所售出銀行結餘及現金	(171)
	289,044

38. 業務／資產收購／出售(續)

(c) 收購附屬公司

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%。收購總額中，其中84%為向本公司一名董事兼本公司一名主要股東收購，並以發行102,328,571股本公司普通股支付代價。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。Care Park之主要業務為經營停車場。收購以收購法入賬。

	於被收購人 財務記錄 之賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元 (重列)	資產淨值之 公平值 港幣千元 (重列)
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	383,456	14,701	398,157
無形資產	—	9,000	9,000
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
應付賬款及應計款項	(48,362)	—	(48,362)
應繳稅款	(2,784)	—	(2,784)
銀行借貸	(138,023)	—	(138,023)
遞延稅項	(68,036)	(7,110)	(75,146)
	185,102	16,591	201,693
非控股權益			(52,944)
已確認收購商譽			68,400
			217,149
總代價支付方式：			
現金			27,841
發行每股港幣1.85元之股份			189,308
			217,149
收購時產生之現金流入淨額			
現金代價			(27,840)
所收購銀行結餘及現金			34,675
			6,835

過往年度收購Care Park所產生之商譽於收購日期按暫時基準釐定，原因為所收購已識別資產之公平值未能可靠計算。於本年度，無形資產公平值港幣9,000,000元已按照獨立估值落實。由於確認無形資產，已就商譽作出相應調減，由港幣73,047,000元減少港幣4,647,000元至港幣68,400,000元，而遞延稅項負債則由港幣4,410,000元增加港幣2,700,000元至港幣7,110,000元，非控股權益則由港幣51,291,000元增加港幣1,363,000元至港幣52,944,000元。截至二零一零年三月三十一日止年度，由於額外攤銷無形資產港幣1,756,000元及相關遞延稅項之影響港幣527,000元，擁有人應佔溢利亦減少港幣1,229,000元。

自收購日期至二零一零年三月三十一日，Care Park已為本集團帶來港幣15,476,000元之溢利。倘收購於二零零九年四月一日進行，本集團該年度可獲得港幣345,414,000元之溢利及集團總收益可達港幣2,423,061,000元。備考資料僅作說明用途，並不一定顯示倘收購於二零零九年四月一日完成本集團應已達致之實際收益及營運業績，或擬用作未來業績之預測。

38. 業務／資產收購／出售(續)

(d) 收購資產

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。

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

39. 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145,000元(二零一零年：港幣738,000元)。

本公司發行股份以代替應付本公司股東之現金股息，合共達港幣34,005,000元(二零一零年：港幣46,623,000元)。

40. 資產抵押

於報告期間結算日，賬面值合共港幣5,293,366,000元(二零一零年：港幣5,113,981,000元)之未償還銀行貸款乃以賬面值合共港幣8,970,185,000元(二零一零年：港幣7,674,835,000元)之本集團物業(按項目呈列作待售物業、投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項及持作待售非流動資產)之固定押記，及存款港幣274,798,000元(二零一零年：港幣29,765,000元)之抵押，連同物業業主之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押。

其他貸款融資以本集團賬面值合共港幣81,651,000元(二零一零年：港幣8,764,000元)之投資證券(分類為持作買賣投資、可供出售投資)及存放於有關方之存款作抵押。

41. 或然負債

(a) 本集團就提供予本集團中國物業住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零一一年三月三十一日，受擔保之未償還按揭貸款總額為港幣123,426,000元(二零一零年：港幣127,006,000元)。基於該等財務擔保合約於短期屆滿，且按揭貸款之拖欠率較低，故董事會認為該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。

(b) 截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向該附屬公司提出港幣25,841,000元之反索償。本公司附屬公司之律師認為，該訴訟勝數甚大，因此，並無於綜合財務報表內就可能產生之負債作出撥備。

42. 資本承擔

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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：		
酒店收購、開發及翻新	595,557	315,527
其他	1,528	2,311
	597,085	317,838
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店開發及翻新	28,177	271,948
其他	22,933	21,883
	51,110	293,831
	648,195	611,669

43. 經營租約安排

本集團為出租人：

於報告期間結算日，賬面值港幣2,318,990,000元(二零一零年：港幣1,995,115,000元)之投資物業及港幣80,352,000元(二零一零年：港幣80,846,000元)之已落成待售物業按經營租約租出。年內，租金收入總額為港幣93,423,000元(二零一零年：港幣88,755,000元)，其中包括投資物業之租金港幣87,958,000元(二零一零年：港幣77,447,000元)。該物業仍與租客訂有一至十二年租約。

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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	144,637	115,865
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	275,099	233,317
超過五年	120,655	90,001
	540,391	439,183

租約為經議定，租金於一年至二十年年期內已定(二零一零年：一至二十年)。

本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低租金為：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
房屋	230,598	143,199
設備	21	297
	230,619	143,496

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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	75,330	46,794
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	166,941	125,106
	242,271	171,900

租約為經議定，平均年期為兩年，而其租金額亦於期內訂定。

44. 關連方交易

(i) 年內，本集團與關聯實體訂立下列重大交易：

關連方	交易性質	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
關連公司	收購業務(附註38(c))	-	217,149
關連公司	收購資產(附註38(d))	-	149,502
聯繫人士	獲取物業管理服務	3,950	4,420
共同控制實體	租金收入	2,200	2,400

關連公司為該名身兼本公司主要股東之董事控制之公司

一名董事已就本集團銀行借款港幣33,522,000元(二零一零年：港幣38,248,000元)提供個人擔保，該借款於報告期間結算日尚未償還。

44. 關連方交易(續)

(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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
短期福利	21,141	19,902
受僱期後福利	245	198
	21,386	20,100

董事及主要行政人員之薪酬乃經參考彼等之個人表現及市場趨勢釐定。

45. 應收／應付關聯方款項

應收／應付聯繫人士、共同控制實體、受投資公司、董事、關聯公司及少數股東之款項載於綜合財務狀況表及有關附註。該款項乃無抵押、免息及須應要求償還或無固定還款期。

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

關聯公司為董事控制之公司。

46. 購股權計劃

(a) 遠東購股權計劃

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

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

授出購股權之要約可由承授人支付象徵式代價港幣1元後自要約日期起計30日內接納。購股權可於其獲接納當日起計10年內之任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)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。

本公司於二零零四年十月二十一日、二零零六年八月二十五日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1.50元授出購股權予本公司及其附屬公司之董事及僱員。該等購股權之歸屬期分別為二零零四年十月二十一日至二零零八年十二月三十一日、二零零六年八月二十五日至二零零九年十二月三十一日及二零零九年五月八日至二零一二年九月十五日。年內，本公司已通過決議案，進一步延長於二零零四年十月二十一日及二零零六年八月二十五日發行之購股權行使期多五年。

於二零一一年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使購股權數目為24,650,000份(二零一零年三月三十一日：24,650,000份)，倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大股本之1.30%(二零一零年三月三十一日：1.29%)。

46. 購股權計劃(續)

(a) 遠東購股權計劃(續)

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元授出購股權之歸屬期分別為二零零四年十月二十一日至二零零八年十二月三十一日、二零零六年八月二十五日至二零零九年十二月三十一日及二零零九年五月八日至二零一二年九月十五日。年內，本公司已通過決議案，進一步延長授出之購股權行使期多五年。有關詳情如下：

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 港幣元
第一批	二零零四年十月二十一日至 二零零四年十月三十一日	二零零四年十一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第二批	二零零四年十月二十一日至 二零零五年十二月三十一日	二零零六年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第三批	二零零四年十月二十一日至 二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第四批	二零零四年十月二十一日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第五批	二零零四年十月二十一日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075

於二零零六年八月二十五日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元
第三批	二零零六年八月二十五日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第四批	二零零六年八月二十五日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第五批	二零零六年八月二十五日至 二零零九年十二月三十一日	二零一零年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290

於二零零九年五月八日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元
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 二零一零年九月十五日	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 二零一零年九月十五日	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 二零一零年九月十五日	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 二零一零年九月十五日	1.500

46. 購股權計劃(續)

(a) 遠東購股權計劃(續)

截至二零一零年三月三十一日及二零一一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 二零零九年 四月一日	年內 授出	年內 失效	於 二零一零年 三月 三十一日	年內 授出/ 失效	於 二零一一年 三月 三十一日	授出日期	購股權 類別
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
	2,775,000	-	-	2,775,000	-	2,775,000	二零零四年十月二十一日	第三批
	5,875,000	-	-	5,875,000	-	5,875,000	二零零四年十月二十一日	第四批
	7,275,000	-	(300,000)	6,975,000	-	6,975,000	二零零四年十月二十一日	第五批
	16,600,000	-	(300,000)	16,300,000	-	16,300,000		
其他僱員合計	125,000	-	(125,000)	-	-	-	二零零六年八月二十五日	第三批
	675,000	-	(225,000)	450,000	-	450,000	二零零六年八月二十五日	第四批
	750,000	-	(250,000)	500,000	-	500,000	二零零六年八月二十五日	第五批
	1,550,000	-	(600,000)	950,000	-	950,000		
其他僱員合計	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000	二零零九年五月八日	第一批
	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000	二零零九年五月八日	第二批
	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000	二零零九年五月八日	第三批
	-	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000	二零零九年五月八日	第四批
	-	7,400,000	-	7,400,000	-	7,400,000		
	18,150,000	7,400,000	(900,000)	24,650,000	-	24,650,000		
加權平均行使價	2.179	1.50	-	1.569	-	1.569		

46. 購股權計劃(續)

(a) 遠東購股權計劃(續)

年內，與由本公司授出的購股權有關的已確認購股權開支總額為港幣6,803,000元(二零一零年：港幣2,353,000元)。

年內，本公司將於二零零四年十月二十一日及二零零六年八月二十五日授出購股權之行使期延長至二零一四年十月二十日(二零零四年計劃)及二零一六年八月二十四日(二零零六年計劃)。由於在歸屬期間後作出修訂，於修訂日期採用二項式模式釐定之購股權公平值增加為港幣5,776,000元(計及上述數額)，已即時於損益確認。

計算購股權公平值所用變數及假設乃以管理層最佳估計為基準。購股權價值因不同變數及多項主觀假設而各有不同。就此採納變數如有任何變動，或會對購股權公平值之估計造成重大影響。

於修訂日期代入模式之主要數據如下：

	於以下日期發行之購股權	
	二零零四年 十月二十一日	二零零六年 八月二十五日
預計波幅	47.0%	47.0%
預計年期	4年	6年
無風險利率	1.538厘	1.941厘
股息收益	4.428%	3.830%

無風險利率乃於修訂日期參考香港外匯基金票據(「外匯基金票據」)之回報作出。本公司之股價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。

概無購股權於截至二零一一年三月三十一日止兩個年度內獲行使。

46. 購股權計劃(續)

(b) 麗悅購股權計劃

於二零一零年九月十日，麗悅之購股權計劃(「麗悅購股權計劃」)獲麗悅批准，旨在鼓勵及獎賞本公司及麗悅或其任何附屬公司之董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)以及將會或曾經對本公司及麗悅或其任何附屬公司作出貢獻之本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商。根據麗悅購股權計劃，麗悅董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購麗悅股份。

在未獲得麗悅購股權股東事先批准前，(i)根據麗悅購股權計劃項下購股權可發行之股份總數，不得超過麗悅當時已發行股份之10%；(ii)於任何一年向任何個別人士授出及可授出之購股權所涉及已發行及將予發行之股份數目，不得超過麗悅當時已發行股份之1%。

授出購股權之要約可由承授人支付象徵式代價港幣1元後自要約日期起計28日內接納。購股權可於其獲接納當日起計10年期內之任何時間行使。行使價由麗悅董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)麗悅股份於授出日期之收市價；(ii)麗悅股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)麗悅股份之面值。

於二零一一年三月三十一日，根據麗悅購股權計劃尚未行使之購股權數目為29,699,990份，倘全數獲行使，則相當於麗悅經擴大股本之1.46%。

於二零一零年十月十一日按初步行使價為每股港幣2.20元授予僱員之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	年內授出	年內失效	於
						二零一一年 三月三十一日
第一批	二零一零年十月十一日至 二零一一年十月十日	二零一一年十月十一日至 二零一四年十月十日	2.20	6,826,353	(181,818)	6,644,535
第二批	二零一零年十月十一日至 二零一二年十月十日	二零一二年十月十一日至 二零一五年十月十日	2.20	6,826,353	(181,818)	6,644,535
第三批	二零一零年十月十一日至 二零一三年十月十日	二零一三年十月十一日至 二零一六年十月十日	2.20	7,530,899	(181,818)	7,349,081
第四批	二零一零年十月十一日至 二零一四年十月十日	二零一四年十月十一日至 二零一七年十月十日	2.20	4,712,717	(181,818)	4,530,899
第五批	二零一零年十月十一日至 二零一五年十月十日	二零一五年十月十一日至 二零一八年十月十日	2.20	4,712,758	(181,818)	4,530,940
				30,609,080	(909,090)	29,699,990

46. 購股權計劃(續)

(b) 麗悅購股權計劃(續)

於年內就麗悅所授出購股權確認之購股權開支總額為港幣3,299,000元。

購股權公平值於授出當日採用二項式模式釐定為港幣18,001,000元。年內，本集團就非控股權益應佔權益確認總開支約港幣3,299,000元。

計算購股權公平值所用變數及假設乃以管理層最佳估計為基準。購股權價值因不同變數及多項主觀假設而各有不同。就此採納變數如有任何變動，或會對購股權公平值之估計造成重大影響。

於授出日期代入模式之主要數據如下：

於授出日期股份價格	港幣1.88元
行使價	港幣2.20元
預計波幅	41% – 43%
預計年期	5年
無風險利率	0.886% – 1.739%
股息收益	1.5%
觸發價倍數	2.75倍

無風險利率乃於授出日期參考香港外匯基金票據之回報作出。麗悅之股價波幅乃參考與麗悅業務類似公司之股價波幅並假設於整個購股權年期不變而釐定。

47. 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損益中扣除。僱員不再參與計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

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

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

本集團向新加坡中央公積金作出定額供款，根據該計劃，本集團之責任相等於定額供款退休福利計劃產生者。

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

於本年度自綜合全面收益表之損益支銷之退休福利開支為港幣22,879,000元(二零一零年：港幣16,962,000元)。

48. 主要附屬公司詳情

於年結日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股份			本集團持有之已發行		主要業務
		股份數目	每股面值/ 註冊資本	股份類別	股本/註冊資本面值比例		
					二零一一年	二零一零年	
直接附屬公司							
Accord Rise Investments Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
Ample Bonus Limited	英屬處女群島/香港	101	美金1元	普通	100	100	投資控股
Ondella International Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
間接附屬公司							
124 York Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
13 Roper Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務

48. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股份			本集團持有之已發行股本 /註冊資本面值比例		主要業務
		股份數目	每股面值/ 註冊資本	股份類別	二零一一年	二零一零年	
間接附屬公司(續)							
13 Roper Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
19 Bank Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
344 Queen Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
94 York Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
Accessway Profits Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	物業投資
Amphion Investment Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Annick Investment Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Apex Path Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
Arvel Company Limited	香港	10,000	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Australian Property Management Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
豪邁有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Best Impact Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	停車場業務
Bournemouth Estates Limited	香港	2	港幣10元	普通	100	100	物業發展
Bradney Propriety Ltd	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
吉豐投資有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Caragis Limited	香港	1,000	港幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Care Park (Albert Street) Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	投資控股
Care Park New Zealand Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	投資控股
Care Park Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Carterking Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
捷彩有限公司	香港	2	港幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
錦秋(上海)置業發展有限公司(i)	中國	不適用	美金8,800,000元	不適用	73.10	100	酒店管理
錦秋物業管理(上海)有限公司(i)	中國	不適用	美金700,000元	不適用	64.29	100	物業管理
振華集團有限公司	香港	200	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Complete Delight Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	73.10	100	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Dorsett Imbi Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	物業發展
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000	馬幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Double Advance Group Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	73.10	100	酒店經營
倍添有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	行政服務
登樂有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	香港	2	港幣1元	普通	73.10	100	酒店管理
遠勤發展有限公司	香港	2	港幣1元	普通	73.10	100	物業發展
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	英屬處女群島/香港	50,000	美金1元	普通	100	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞)有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭	6,000	美金1元	普通	100	100	投資控股
遠東發展中國基建有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股

48. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股份			本集團持有之已發行股本 /註冊資本面值比例		主要業務
		股份數目	每股面值/ 註冊資本	股份類別	二零一一年	二零一零年	
間接附屬公司(續)							
遠東發展中國投資有限公司	香港	6,000	港幣100元	普通	100	100	投資控股
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
遠東發展有限公司	香港	235	澳幣42.55元	可贖回優先	100	100	
		830,650,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股及 物業投資
遠東發展機械有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股及
		225	澳幣44.44元	可贖回優先	100	100	物業投資
Far East Consortium Property & Marketing Service Pty Limited	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	物業發展
遠東高爾夫國際有限公司	香港	5	港幣1元	普通	100	100	物業發展
遠東物業代理(香港) 有限公司	香港	60,000	港幣100元	普通	100	100	投資控股及 融資借貸
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
		375	澳幣10,000元	可贖回優先	100	100	
遠東超級市場有限公司	香港	500,000	港幣1元	普通	100	100	物業投資
FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Care Park Holdings Pte Ltd	新加坡	1	新加坡幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	120,000	荷蘭盾1元	普通	100	100	投資控股
FECFW 1 Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Ficon Roper Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場經營
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	100	馬幣1元	普通	90	90	物業發展
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	935,000	馬幣1元	普通	100	100	物業投資
Garden Resort Development Limited	香港	100	港幣1元	普通	100	100	物業發展
駿宏有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
廣州勁馬鍋爐實業有限公司(ii)	中國	不適用	港幣	不適用	51	51	經營鍋爐廠
			50,000,000元				
亨力投資有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1	港幣1元	普通	73.10	100	融資借貸
香港(特區)酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.10	100	物業發展
Kosmopolito Hotels International (M) Sdn Bhd	馬來西亞	2		普通	73.10	—	投資控股
Kosmopolito Hotels International (Singapore) Pte. Limited	新加坡	1	新加坡幣1元	普通	73.10	100	酒店管理及 顧問服務
麗悅酒店集團有限公司 (於二零一零年十月十一日 於聯交所上市，股份代號：2266)	開曼群島/ 香港	2,000,000,000	港幣0.1元	普通	73.10	100	投資控股
Kosmopolito Hotels International Services Limited	香港	2	港幣1元	普通	73.10	100	酒店管理
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	香奈爾群島/ 香港	100	英鎊1元	普通	100	100	投資控股

48. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股份			本集團持有之已發行股本 /註冊資本面值比例		主要業務
		股份數目	每股面值/ 註冊資本	股份類別	二零一一年	二零一零年	
間接附屬公司(續)							
Launceston York Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
Madison Lighters and Watches Company Limited	香港	4	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Mass Perfect Limited	香港	1	港幣1元	普通	73.10	—	投資控股
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000	馬幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
振盈(香港)有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業投資
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	香港	2	港幣100元	普通	100	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	香港	1,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	香港	300	港幣1元	普通	100	100	投資控股
愛德企業有限公司	香港	1,000,000	港幣1元	普通	75	75	投資控股
泛信有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
栢信有限公司	香港	1	港幣1元	普通	73.10	100	物業發展
Pansy Development Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Peacock Management Services Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	行政服務
Quadrant Plaza Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	73.75	73.75	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	不適用	普通	73.75	73.75	停車場業務
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	100	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島/香港	10	美金1元	普通	70	70	投資控股
富多國際投資有限公司	香港	1	港幣1元	普通	73.10	100	酒吧經營
麗生投資有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Roper Debt Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	73.75	73.75	停車場業務
Roper Street Car Park Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	73.75	73.75	停車場業務
Roper Street Car Park Unit Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
Roseville Enterprises Limited	香港	6,000	港幣100元	普通	100	100	物業發展
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Ltd.	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Ruby Way Limited	香港	2	港幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Scarborough Development Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(i)	中國	不適用	美金35,000,000元	不適用	98.2	98.2	物業發展及 投資
Shepparton Car Park Pty Ltd	澳洲	10,050	澳幣0.17093元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Shepparton Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
Singford Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	100	財務管理
南華發展有限公司	香港	100	港幣1元	普通	100	100	物業發展
星僑發展有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd	馬來西亞	245,000,000	馬幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000	馬幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Tang City Holdings Ltd.	新加坡	1,000,000	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang City Parkway Pte Limited	新加坡	10	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang City Properties Pte Limited	新加坡	2,600,000	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang Development Pte Limited	新加坡	2	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2	新加坡幣1元	普通	73.10	100	投資控股及 物業發展
Tang Strategic Investment Pte. Ltd.	新加坡	10	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang Suite Pte. Ltd.	新加坡	1	新加坡幣1元	普通	73.10	100	物業發展
Target Term Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	停車場業務
聲聯有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展

48. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股份			本集團持有之已發行股本 /註冊資本面值比例		主要業務
		股份數目	每股面值/ 註冊資本	股份類別	二零一一年	二零一零年	
間接附屬公司(續)							
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	1,000,000	馬幣1元	普通	100	100	物業發展
Turbulent Limited	香港	2	港幣10元	普通	100	100	投資控股
登藝發展有限公司	香港	1,000,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000	馬幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
遠弘有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
穎高發展有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Vicsley Limited	香港	1,000	港幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Victoria Land Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	管理服務
特威有限公司	英屬處女群島/香港	1	美金1元	普通	100	-	投資控股
榮昌工程有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	工程服務
Zhongshan Developments Limited	英屬處女群島 /香港	1	美金1元	普通	73.10	100	投資控股
武漢港澳中心物業管理 有限公司(iii)	中國	不適用	人民幣500,000元	不適用	73.10	100	物業管理
武漢遠東帝豪酒店管理 有限公司(i)	中國	不適用	美金29,800,000元	不適用	73.10	100	酒店經營
遠東帝豪酒店管理(成都) 有限公司(i)	中國	不適用	美金38,000,000元	不適用	73.10	100	物業發展
麗悅酒店管理(上海)有限公司(iii)	中國	不適用	人民幣500,000元	不適用	73.10	100	酒店經營

- (i) 在中國註冊的外國投資企業。
- (ii) 在中國註冊的中外合資合營企業。
- (iii) 中國註冊之內地獨資企業。

於年末概無附屬公司發行任何債務證券。

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

49. 主要聯營公司詳情

於年結日之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營地點	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
			二零一一年	二零一零年	
Bermuda Investments Limited	香港	普通	25	25	物業投資
廣東新時代房地產有限公司	中國	不適用	45	45	物業發展
佳力物業管理有限公司	香港	普通	50	50	樓宇管理
Omicron International Limited	英屬處女 群島/ 香港	普通	30	30	投資控股
喜樂地產投資有限公司	香港	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。

集團所擁有之主要物業一覽表

物業發展／投資物業

「物業類別」代號：

O – 寫字樓

S – 舖位

H – 酒店

R – 住宅

CP – 停車場

A – 農地

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
中國內地：			
上海			
1. 寶山區 錦秋路809弄 錦秋新天地133套商舖	多個	98.2%	–
2. 寶山區 大場鎮 祁連山路東側， 塘祁路南側 17B區(17區部分)	寶山區祁連鎮 3街坊8/2丘	98.2%	57,230
3. 寶山區 大場鎮 南陳路西側， 錦秋路北側 9B區	寶山區祁連鎮 3街坊47/3丘(部分)	98.2%	24,648
4. 寶山區 大場鎮 南陳路西側， 錦秋路北側 16A區	寶山區大場鎮 6街坊1/10丘	98.2%	55,180
5. 寶山區 大場鎮 南陳路西側， 錦秋路北側 12,13,14,15及16B區	不適用	98.2%	227,426
6. 寶山區 大場鎮 祁連山路東側， 錦秋路北側 18區	不適用	98.2%	49,164

集團所擁有之主要物業一覽表

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
23,446	S	已完成	現存
48,049	R	建設中	二零一二年至 二零一四年
29,312	R	規劃階段	二零一四年
57,674	R	建設中	二零一三年
尚未釐定	R	規劃階段	不適用
尚未釐定	R	規劃階段	不適用

集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
廣州			
1. 東風東路836號 東峻廣場 第3座26樓03室	不適用	100%	—
2. 東風東路836號 東峻廣場 第3座26樓04室	不適用	100%	—
3. 越秀區 建設橫馬路 新時代大廈	不適用	50%	3,000
4. 荔灣區 花地大道以東地段 甘棠苑	不適用	100%	7,687
5. 荔灣區 茶滘廟前街北10號 花地家園	不適用	100%	24,359
香港			
1. 紅磡 新圍街1-11A號	內地段7488	100%	679
2. 西環山道90-100號 ^(a)	內地段1095	100%	537
3. 中環德輔道中121號 遠東發展大廈16、18、19、20及 24樓(包括16、18、19、20及24樓之 洗手間及24樓之天台平台)	內地段2198、 2200、2201 s.A、 內地段2199餘段、 海傍地段299 s.A、 s.B及s.C，736份之120份	100%	—
4. 尖沙咀彌敦道204至206號 遠東發展大廈	九龍內地段10467餘段及 10468餘段	100%	314
5. 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%	—

(a) 於二零一一年三月三十一日，收購整個地盤之法律程序仍在進行。

集團所擁有之主要物業一覽表

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
91	O	已完成	現存
91	O	已完成	現存
20,000	R	基建	空置
43,000	R	規劃階段	空置
96,114	R	建設中	二零一四年
6,106	R	建設中	二零一三年
8,055	R	地盤收購	二零一四年
2,474	O	已完成	現存
3,579	S & O	已完成	現存
157	R	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)
6. 荃灣青山道15至23號 荃灣花園第1期地下低層及 地下高層多個舖位	荃灣市地段241， 4400份之241份	100%	—
7. 紅磡必嘉街66號東海雅園	紅磡內地段235 s.B、 s.C、s.D、s.E、 s.lss1、s.lss2及s.lss3	100%	604
8. 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
9. 清水灣道684號	Ah Kwung Wan, D.D.地段 236	100%	1,859
10. 荃灣荃錦公路川龍	內地段389	100%	13,500
11. 元朗丹桂村	丈量約124地段3927 s.B	100%	4,495
12. 西貢北港多個地段	丈量約222地段、 1134餘段、1137餘段、 1138及1139餘段	100%	3,524
13. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232餘段	100%	5,940
14. 元朗馬田路88號華翠豪園地庫1號， 第14、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%	—
15. 深水埗西洋菜北街287-293號	九龍內地段317	100%	501
16. 荃灣青山公路135-143號地庫至5樓	丈量約449地段2158	100%	632

集團所擁有之主要物業一覽表

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
3,908	S	已完成	現存
5,444	S & R	已完成	現存
4,682	R	第一階段已完成	二零一三年 (第二階段)
1,858	R	已完成	現存
5,400	A	第一階段已完成	不適用
4,495	R	規劃階段	不適用
尚未釐定	A	規劃階段	不適用
—	A	規劃階段	不適用
—	CP	已完成	現存
3,759	R	建設中	二零一四年
3,704	S & O	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)
澳洲			
1. 維多利亞墨爾本 613-649 Lonsdale Street Upper West Side	第10439章第667頁 第10372章第666頁 第4287章第316頁 第4864章第623頁 第1953章第469頁 第1959章第722頁 第4774章第620頁 第4682章第328頁 第10630章第819頁 第10630章第820頁 第10632章第451頁	100%	9,196
2. 維多利亞Bundoora 289 McKimmies Road	第10044章第204頁	25%	23,000
3. Northbank Place – Rebecca Walk	租約2150、2090及2147 OP 122674	100%	808.6
– 11 Gem Place	地段8C PS 549363	100%	94.8
– 5 Norval Place	地段6W PS 604245	100%	44.5
馬來西亞			
1. 吉隆坡 Jalan Jati, Off Jalan Imbi Sri Jati Service Apartments	聯邦直轄區 吉隆坡市67分區 地段1292	100%	886
2. 雪蘭莪州 District of Hulu Selangor Mukim of Kerling	地段600及619	100%	422,907
3. 吉隆坡 Jalan Imbi 地段470	聯邦直轄區 吉隆坡市67分區 地段470 Geran 36268	100%	1,644
新加坡			
1. Parkway Centre 1 Marine Parade Central	多個地段，Mukim 26	100%	–
2. No. 100, Eu Tong Sen Street Pearl's Centre	地段U871W	100%	–
3. 100A Eu Tong Sen Street Yang Tze Building	地段U865L	100%	–

集團所擁有之主要物業一覽表

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
119,652	R & S	建設-第一階段 規劃-第二階段 規劃-第三階段 規劃-第四階段	二零一三年 二零一四年 二零一五年 二零一五年
7,191	R	已完成	現存
808.6	S	已完成	現存
94.8	S	已完成	現存
44.5	S	已完成	現存
4,685	R	已完成	現存
-	A	規劃階段	空置
15,400	R	規劃階段	二零一四年
4,756	S & O	已完成	現存
14,044	CP	已完成	現存
8,007	S & O	已完成	現存

集團所擁有之主要物業一覽表

酒店

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
香港			
1. 灣仔皇后大道東387號 麗都酒店	內地段1578餘段	73.1%	1,093
2. 上環荷李活道263號 中環麗栢酒店	內地段568 s.A.餘段及 內地段8412	73.1%	317
3. 大角咀晏架街48號 帝豪九龍酒店 ⁽¹⁾	九龍內地段6374	73.1%	357
4. 灣仔皇后大道東375號 麗悅酒店	內地段1578 s.Ass1	73.1%	380
5. 中環九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	內地段8852餘段	73.1%	377
6. 荃灣青山道135至143號 遠東帝豪酒店 ⁽²⁾	丈量約449地段2158	73.1%	632
7. 油麻地上海街268號 帝豪海景酒店 ⁽³⁾	九龍內地段9944、 9701、9705、9727、 9769及7429	73.1%	502
8. 大角咀埃華街35-43號 旺角麗悅酒店	九龍內地段8050	73.1%	514
9. 堅尼地城爹核士街12-22號 香港帝盛酒店	內地段905	73.1%	461
10. 觀塘鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店	觀塘內地段162	73.1%	929
11. 葵涌青山公路659號 香港葵涌帝盛酒店	葵涌市地段第193號	73.1%	2,323

附註：

- (1) 將重新命名為香港西九龍絲麗酒店，自二零一一年七月八日生效
- (2) 將重新命名為香港遠東絲麗酒店，自二零一一年七月八日生效
- (3) 將重新命名為香港海景絲麗酒店，自二零一一年七月八日生效

集團所擁有之主要物業一覽表

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計落成日期
15,895	H	已完成	現存
4,745	H	已完成	現存
3,210	H	已完成	現存
5,546	H	已完成	現存
5,646	H	已完成	現存
5,180	H	已完成	現存
6,065	H	已完成	現存
6,225	H	已完成	現存
6,819	H	已完成	二零一一年
11,141	H	建設中	二零一一年
21,694	H	建設中	二零一二年

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)
中國內地			
1. 四川省成都市青羊區 西玉龍路124-177號 成都市中心麗悅酒店	不適用	73.1%	5,866
2. 湖北省武漢市江岸區 江漢路118號 武漢麗悅酒店	不適用	73.1%	5,339
3. 上海市 浦東新區花木路796及800號 上海麗悅酒店	不適用	73.1%	3,990
馬來西亞			
1. 馬來西亞 吉隆坡 172, Jalan Imbi 55100 吉隆坡Dorsett Regency Hotel	聯邦直轄區 吉隆坡市及區 地段1300 Seksyen 0067 按業權持有GRN 49963	73.1%	1,270
2. 馬來西亞 Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Grand Dorsett Subang Hotel	地段4244及4245 按業權持有 GRN 38842 及 38843 Mukim of Damansara District of Petaling Selangor	73.1%	37,782
3. 馬來西亞 462, Jalan Merdeka, 87029 Federal Territory of Labuan Grand Dorsett Labuan Hotel	Lot TL. 207531888, Town of Labuan, Federal Territory of Labuan	73.1%	6,071
4. 吉隆坡 No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Maytower Hotel	地段301 40分段 按業權持有 GRN 54118 吉隆坡市及區 Wilayah Persekutuan	73.1%	2,162
5. Dorsett Johor Hotel ⁽¹⁾ Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor	地段66270 按業權持有 GRN 358714 Mukim of Plentong District of Johor Bahru	73.1%	4,370
新加坡			
1. 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)	73.1%	4,650

附註：

(1) 將重新命名為Silka Johor Hotel · Malaysia · 自二零一一年七月八日生效

集團所擁有之主要物業一覽表

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計落成日期
67,617	H	建設中	二零一二年
67,307	H	已完成	現存
18,149	H	已完成	現存
27,753	H	已完成	現存
43,264	H	已完成	現存
21,565	H	已完成	現存
5,623	H	已完成	現存
8,804	H	已完成	現存
16,226	H & R	建設中	二零一三年

集團所擁有之主要物業一覽表

停車場物業

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益
澳洲		
1. 澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	永久業權 – 第5234 章 第147頁、第5234 章 第148頁及第5215章第282頁	73.75%
2. 澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	永久業權 – 第5234 章 第147頁、第5234章 第148 及第5215章第282頁	73.75%
3. 澳洲維多利亞 Central Square 25 Doveton Street South Ballarat	地段1 LP 529677 永久業權 – 第10951章第752頁	73.75%
4. 澳洲 塔斯曼尼亞 Fenton Street Devonport	永久業權第129295章第1頁	73.75%
5. 澳洲 塔斯曼尼亞 Gasworks Willis Street Launceston	第156397章第1-36頁， 連使用公眾範圍及進入權	73.75%
6. 澳洲維多利亞 Hub Arcade 15-23 Langhorne Street Dandenong	地段67 SP 32395 永久業權第9902章第822頁， 分層計劃032395Q 67單位 (116個車位)	73.75%
7. 澳洲 塔斯曼尼亞 133-141 Melville Street Hobart	永久業權 – 第242159章第1頁	73.75%
8. 澳洲維多利亞 2-6 Mundy Street Bendigo	永久業權 – 第10488 章第371-374頁 (首尾兩頁包括在內)／ 第8294 章第508章	73.75%
9. 澳洲維多利亞墨爾本 Northbank Place 507-581 Flinders Street	分部計劃PS549363A 業權證第10996章第727頁 地段11單位11C	73.75%
10. 澳洲 塔斯曼尼亞 Quadrant Plaza (Dell Lane) 94 York Street Launceston	永久業權 – 第31824 章第1頁 第34252章第2頁	73.75%

集團所擁有之主要物業一覽表

地盤面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
1,888	CP	已完成	現存
1,673	S	已完成	現存
2,898	CP	已完成	現存
615	CP	已完成	現存
750	CP	已完成	現存
4,596	CP	已完成	現存
890	CP	已完成	現存
1,359	CP	已完成	現存
6,143	CP	已完成	現存
3,333.80	CP	已完成	現存

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
11. 澳洲 塔斯曼尼亞 Quadrant Plaza 94 York Street Launceston	永久業權 – 第31824 章第1頁 第34252章第2頁	73.75%
12. 澳洲昆士蘭 344 Queen Street Brisbane	永久業權 – 業權參考 18071152 – 地段1BUP 10464	73.75%
13. 澳洲 南澳洲阿德萊德 15 Roper Street	永久業權 – 第5335章第342頁 份額5儲備計劃25203	73.75%
14. 澳洲維多利亞 14-14 Stewart Street Shepparton	永久業權 – 第4963章第501頁 第5281章第195頁、第4437章 第356頁、第8800章第444頁 第8632章第508頁	73.75%
15. 澳洲維多利亞 墨爾本 360 St Kilda Road	永久業權 – 地段1D – 86D 分區計劃PS419703E	73.75%
16. 澳洲維多利亞 Toorak Place 521 Toorak Road South Yarra	永久業權 – 第10896章， 第196-230頁、328-330及394-403頁 (首尾兩頁包括在內)，即地段12-49及 58-67分區計劃527035	73.75%
17. 澳洲 塔斯曼尼亞 9-23 Watchorn Street Hobart	永久業權 – 第29586章第1頁、 份額1 – 儲備計劃29586	73.75%
18. 澳洲維多利亞 Watergate 767 Bourke Street Docklands	永久業權第10925章第766-878頁 (首尾兩頁包括在內)	73.75%
19. 澳洲 塔斯曼尼亞 York Street Central 124 York Street Launceston	永久業權 – 第33521章第1頁	73.75%

集團所擁有之主要物業一覽表

地盤面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
1,690	S	已完成	現存
1,290	CP	已完成	現存
2,057	CP	已完成	現存
2,716	CP	已完成	現存
2,050	CP	已完成	現存
1,500	CP	已完成	現存
820	CP	已完成	現存
3,135	CP	已完成	現存
1,252	CP	已完成	現存

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
馬來西亞		
1. 馬來西亞 吉隆坡 Plaza Damas, Sri Hartamas (地庫停車場)	聯邦直轄區吉隆坡市 Geran 59225, 地段56228	100%
2. 馬來西亞 吉隆坡 Windsor & Waldorf Tower Service Apartments, Sri Hartamas	聯邦直轄區吉隆坡市 總業權部分編號 Geran 59219, 地段56229	100%

集團所擁有之主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
58,125	CP	已完成	現存
5,040	CP	已完成	現存

字彙

「二零零四年計劃」	指	於二零零四年十月二十一日授出之購股權。
「二零零六年計劃」	指	於二零零六年八月二十五日授出之購股權。
「二零一一年股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零一一年九月八日下午三時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳舉行之應屆股東週年大會。
「二零一三年債券」	指	於二零一三年到期之零息可換股債券。
「二零一五年債券」	指	於二零一五年三月五日期滿之可換股債券。
「章程細則」	指	本公司之組織章程細則。
「聯繫人士」	指	證券及期貨條例附表1所定義之聯繫人士。
「澳洲銀行票據掉期參考利率」	指	澳洲銀行票據掉期參考利率。
「董事會」	指	本公司董事會。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「545章」	指	香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》。
「企管守則」	指	上市規則附錄14載列之《企業管治常規守則》。
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例第三條(經綜合及修訂))。
「本公司」或「遠東」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：35)。
「控股股東」	指	上市規則所界定之控股股東。

字彙

「董事」	指	本公司董事。
「外匯基金票據」	指	香港外匯基金票據。
「企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅。
「卓雄」	指	卓雄國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司。
「遠東購股權計劃」	指	本公司根據於二零零二年八月二十八日通過之決議案所採納之購股權計劃。
「按公平值計入損益之金融資產」	指	按公平值計入損益之金融資產。
「建築面積」	指	建築面積。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息。
「香港詮釋」	指	香港詮釋。
「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋」	指	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋。
「香港會計準則」	指	香港會計準則。
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「香港公司條例」	指	香港法例第32章公司條例。
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「首次公開發售」	指	首次公開發售。

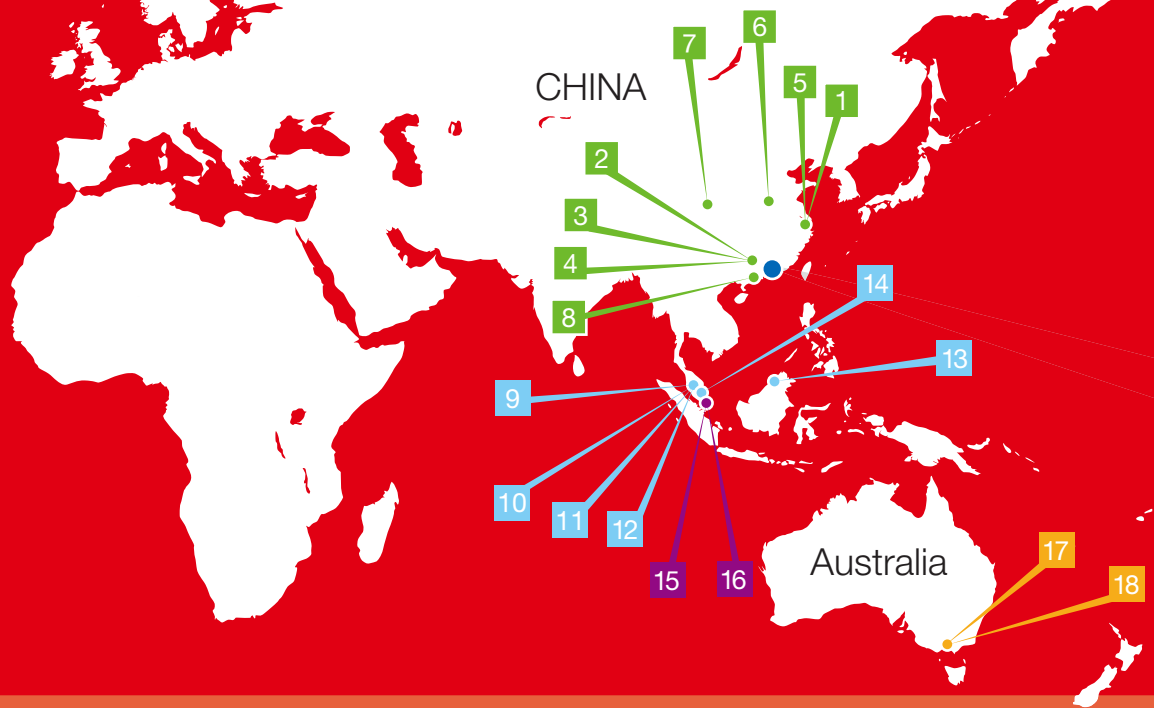
字彙

「麗悅」	指	麗悅酒店集團有限公司，於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：2266)。
「麗悅購股權計劃」	指	麗悅於二零一零年九月十日採納之購股權計劃。
「土地增值稅」	指	中華人民共和國土地增值稅。
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則。
「馬來西亞基本借貸利率」	指	馬來西亞基本借貸利率。
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。
「日經225指數」	指	日經平均225指數。
「中國人民銀行法定借貸利率」	指	中國人民銀行法定借貸利率。
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國其他地區，就本年報而言，除文義另有所指外，本年報所提述之中國不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區。
「平均每間客房收入」	指	平均每間客房收入。
「新加坡元掉期拆息」	指	新加坡掉期拆息。
「證券」	指	證券及期貨條例附表1所定義之證券。
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例。
「商丘永遠」	指	商丘永遠公路有限公司。
「平方呎」	指	平方呎。
「附屬公司」	指	證券及期貨條例附表1所定義之附屬公司。

字彙

「強積金計劃」	指	強制性公積金計劃。
「美國」	指	美利堅合眾國。

Property Development and Hotel Portfolio



MAINLAND CHINA

PROPERTY DEVELOPMENT

1. California Garden
Shanghai
2. Hua Di Jia Yuan
Guangzhou
3. Gantangyuan
Guangzhou
4. New Time Plaza
Guangzhou

HOTEL UNDER OPERATION

5. Yue Shanghai Hotel
Shanghai
6. Wuhan Cosmopolitan Hotel
Wuhan

HOTEL UNDER DEVELOPMENT

7. Hotel Kosmopolito City Centre
Chengdu
8. Dorsett Regency CBD⁽¹⁾
Zhongshan

MALAYSIA

PROPERTY DEVELOPMENT

9. Dorsett IMBI
Kuala Lumpur

HOTEL UNDER OPERATION

10. Dorsett Regency Hotel
Kuala Lumpur
11. Grand Dorsett Subang Hotel
Kuala Lumpur
12. Maytower Hotel
Kuala Lumpur
13. Grand Dorsett Labuan Hotel
Labuan
14. Dorsett Johor Hotel⁽²⁾
Johor

SINGAPORE

PROPERTY DEVELOPMENT

15. Dorsett Residence

HOTEL UNDER DEVELOPMENT

16. Dorsett Regency "On New Bridge"

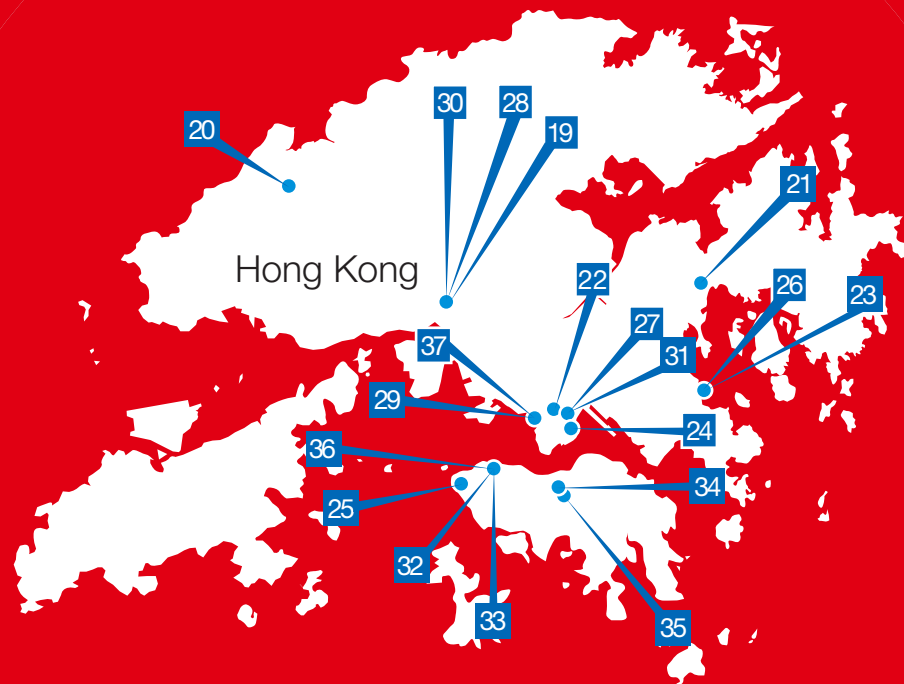
AUSTRALIA

PROPERTY DEVELOPMENT

17. Upper West Side
Melbourne
18. Jarrah Estate
Melbourne



(1) This hotel is in the process of obtaining its legal title of ownership
 (2) To be rebranded as Silka Johor Hotel, Malaysia with effective from 8th July 2011
 (3) To be rebranded as Silka West Kowloon Hotel, Hong Kong with effective from 8th July 2011



HONG KONG

PROPERTY DEVELOPMENT

- 19. **Chuen Lung**
Tsuen Wan
- 20. **Tan Kwai Tsuen**
Yuen Long
- 21. **Pak Kong**
Sai Kung
- 22. **No. 287-293 Sai Yeung Choy Street North**
Sham Shui Po
- 23. **Sheung Yeung**
Sai Kung
- 24. **Bakerview**
Hung Hom

- 25. **No.90-100, Hill Road**
Pok Fu Lam
- 26. **684 Clearwater Bay Road**
Sai Kung
- 27. **No. 1- 11A San Wai Street**
Hung Hom
- 28. **Yau Kam Tau**
Tsuen Wan

HOTEL UNDER OPERATION

- 29. **Dorsett Kowloon Hotel**⁽³⁾
- 30. **Dorsett Far East Hotel**⁽⁴⁾
- 31. **Dorsett Seaview Hotel**⁽⁵⁾
- 32. **Central Park Hotel**
- 33. **Lan Kwai Fong Hotel @ Kau U Fong**
- 34. **Cosmo Hotel**
- 35. **Cosmopolitan Hotel**
- 36. **The Mercer**⁽⁶⁾
by Kosmopolito
- 37. **Cosmo Hotel**
Mongkok

HOTEL UNDER DEVELOPMENT

- 38. **Dorsett Regency Hotel**
Hong Kong
- 39. **Dorsett Regency Hotel**
Kwun Tong
- 40. **Dorsett Regency Hotel**
Kwai Chung



(4) To be rebranded as Silka Far East Hotel, Hong Kong with effective from 8th July 2011

(5) To be rebranded as Silka Seaview Hotel, Hong Kong with effective from 8th July 2011

(6) This hotel is operated under hotel management contract



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