



DORSETT

HOSPITALITY INTERNATIONAL

帝 盛 酒 店 集 團

Dorsett Hospitality International Limited

帝 盛 酒 店 集 團 有 限 公 司

Incorporated in

the Cayman Islands with limited liability

於開曼群島註冊成立之有限公司

HKEx Stock Code 香港交易所股份代號 : 2266

年 報

ANNUAL REPORT

2013-2014



DORSETT

HOTELS & RESORTS

Silka hotels

d.

COLLECTION

目 錄



| | |
|-----|---------------|
| 2 | 公司資料 |
| 4 | 末期業績摘要 |
| 6 | 主席報告書及總裁報告書 |
| 10 | 董事履歷 |
| 22 | 管理層討論及分析 |
| 34 | 企業願景及核心價值 |
| 35 | 我們的業務策略 |
| 38 | 企業社會責任 |
| 42 | 豐碩業績 |
| 44 | 酒店簡介 |
| 58 | 獎項及嘉許 |
| 60 | 企業管治報告書 |
| 72 | 董事會報告書 |
| 87 | 獨立核數師報告書 |
| | 綜合財務報表 |
| 88 | —綜合損益及其他全面收益表 |
| 89 | —綜合財務狀況表 |
| 91 | —綜合權益變動表 |
| 92 | —綜合現金流量表 |
| 94 | —綜合財務報表附註 |
| 144 | 主要物業一覽表 |
| 150 | 財務概要 |
| 151 | 詞彙 |

公司資料

執行董事

邱詠筠女士(總裁)
賴偉強先生

非執行董事

丹斯里拿督邱達昌(主席)
孔祥達先生
陳志興先生

獨立非執行董事

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士
杜彼得先生
廖毅榮博士
ANGELINI, Giovanni 先生

審核委員會

廖毅榮博士(主席)
石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士
杜彼得先生

企業管治委員會

邱詠筠女士(主席)
賴偉強先生
孔祥達先生
陳志興先生

薪酬委員會

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

提名委員會

丹斯里拿督邱達昌(主席)
陳志興先生
石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士
杜彼得先生
廖毅榮博士

公司秘書

梅雅美女士

註冊辦事處

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

總部及香港主要營業地點

香港
中環
德輔道中127-131號
有餘貿易中心6樓

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

法律顧問

香港
胡關李羅律師行
禮德齊伯禮律師行

開曼群島

Maples and Calder

馬來西亞

Syed Alwi, Ng & Co.

主要往來銀行

香港

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
華僑銀行有限公司
大眾銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行有限公司

馬來西亞

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

新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

中國

中國工商銀行股份有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行(中國)有限公司
滙豐銀行(中國)有限公司

英國

華僑銀行有限公司

上市資料

普通股(股份代號:2266)
二零一八年到期之6.0厘人民幣
債券(債券股份代號:85917)
香港聯合交易所有限公司

網址

<http://www.dorsett.com>

末期業績摘要

末期業績

本公司之董事會欣然宣佈本集團本年度之經審核綜合業績如下：

經營及財務摘要

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|--------------------------|-------------------|--------------|
| 收益 | 1,785,850 | 1,152,942 |
| 本年度溢利 | 376,568 | 647,456 |
| 每股盈利－基本及攤薄 | 港元 0.1852 | 0.3237 |
| 經常性收入 ⁽¹⁾ | 1,270,434 | 1,152,942 |
| 經常性經營溢利 ⁽²⁾ | 502,576 | 498,892 |
| 經常性經營溢利率 ⁽³⁾ | 39.6% | 43.3% |
| 經調整酒店重估盈餘 ⁽⁴⁾ | | |
| 經調整股東應佔資產淨值 | 15,096,696 | 13,245,168 |
| 債務淨額與經調整權益比率 | 24.8% | 22.3% |
| 經調整股東應佔每股資產淨值 | 港元 7.20 | 6.62 |
| 擬派末期股息 | 港元 0.05 | 0.08 |

附註：

- (1) 經常性收益 = 除去新加坡銷售公寓產生的收入 498,400,000 港元及證券及金融產品投資產生的股息及利息收入 17,000,000 港元以外的總收入
- (2) 經常性經營溢利 = 扣除稅項、利息收入、股息收入、融資成本、資金管理開支、折舊及攤銷、開業前支出、投資物業之公平值變動、衍生金融工具之公平值變動、投資證券之公平值變動及包括有關在新加坡銷售公寓的除稅前溢利及出售一間附屬公司之收益等其他非經常項目前之溢利
- (3) 經常性經營溢利率 = 經常性經營溢利 / 經常性收益
- (4) 由於本集團就其酒店物業採納成本模式而非重估模式作為其會計政策，故並無於綜合財務報表確認相關重估盈餘

末期業績摘要

- 收益達1,785,900,000港元，按年增長達54.9%。增長主要由於銷售新加坡公寓所致，而酒店業務收益上升10.2%亦與客房數目增長一致。
- 平均每間可出租客房收入(「平均每間客房收入」)下滑7.4%至603港元，由於香港業務之平均每間客房收入較低及新酒店之平均每間客房收入較低所致。
- 根據對等⁽¹⁾基準，平均每間客房收入微降2.8%至626港元，乃由於平均房租(「平均房租」)下滑2.4%所致。
- 本年度溢利下跌41.8%至376,600,000港元，主要是由於去年因出售本公司一間附屬公司錄得收益458,400,000港元而令基數較高所致，溢利下跌部分分別被本財政年度計入銷售新加坡公寓的溢利109,000,000港元及投資物業重估收益130,900,000港元所抵銷。
- 經常性經營溢利增長0.7%至502,600,000港元。
- 酒店物業之重估盈餘增長15.8%至10,954,300,000港元。有關盈餘並不反映於本集團之綜合財務報表，原因是本集團就報告目的而採納香港財務報告準則下之成本模式。調整酒店重估盈餘後，於二零一四年三月三十一日股東應佔每股資產淨值增加至7.20港元，較去年增加8.7%。
- 董事會建議派付末期股息每股5港仙，連同中期股息每股2港仙在內，本年度所派付股息總額為每股7港仙。

⁽¹⁾ 對等比較並無計及於本財政年度及上個財政年度並無全年營運之酒店

主席報告書及總裁報告書



主席 報告書



親愛的股東：

本人欣然代表帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」)呈報，本集團再次達致卓越的財務業績，且在業務營運其他方面持續求進，務求令本公司持續發展。

本集團貫徹其清晰周詳而往績斐然之業務策略，以我們成功的自家品牌d.Collection、Dorsett及Silka發展、擁有及營運酒店。憑藉此垂直一體化業務模式，本集團能夠為其酒店物業爭取最高財務回報及提升營運效率，使我們能夠不斷發展。我們多年來已發展超過15項酒店物業(包括新建及改建項目)，掌握了發展優質酒店物業所需技能和經驗，從而充份運用建築面積、提高營運率和盡量降低發展成本。我們管理及控制發展成本的能力，使我們每間客房的平均成本在同業中屬最低者之一。因此，本集團的酒店組合累積龐大的賬面成本盈餘，強化我們的財務狀況，能夠抵抗經濟衰退甚或把握經濟衰退帶來的機遇。一如既往，我們將繼續透過出售策略上不再相配或缺乏足夠客源的資產來重組酒店組合，此過程將為全體股東釋放有關資產潛藏的龐大價值，回流進一步拓展所需的資金。

隨著擁有547間客房的香港荃灣帝盛酒店開業，本集團於本財政年度末擁有及經營5,666間客房。本集團尚有11個合共提供逾3,000間客房的項目正處於不同規劃及發展階段，竣工後，本集團於亞洲及歐洲的客房總數高達8,600間以上，晉身為亞洲最大酒店擁有人及經營商之一。

展望未來，儘管爆發重大風險的機會降低且發達經濟國前景有所改善，全球經濟狀況仍然頗具挑戰。以中國為首的新興市場經濟，礙於本身進行結構性改革加上貨幣政策回復正常使金融市況緊縮，將難以保持增長勢頭。預期旅遊業增長緊隨宏觀經濟發展步伐，短期增長動力很大程度上繼續依賴新興市場尤其是中國出境旅客，中期增長則取決於發達經濟國的高消費旅客，預期可重拾升軌。我們認為，中產階級不斷湧現、外遊次數增加、消費力提升加上經濟增長以及政府放寬外旅限制，將成為帶動中國出境旅客增長主要因素。根據中國旅遊研究院最近發表的報告，二零一三年出境旅客人數增加17.8%至98,000,000人次。本人認為，相對於中國13億人口而言，該數字僅屬九牛一毛。就此而言，我們將繼續奉行其效果卓越的「華人足跡」策略，利用現有資源以中國旅客所到之處為重點發展，尤其是我們已建立穩固地位可充份利用現有資源的市場。我們將繼續審慎甄選新投資機遇，同時更加精心細選，方作出投資決策。

最後，本人謹代表董事會對本集團的管理層及員工努力不懈、盡忠職守及忠誠服務致以衷心謝意，本集團的成就有賴管理層及員工的鼎力支持。

主席
丹斯里拿督邱達昌

總裁 報告書



本人謹代表董事會及本集團全體員工，欣然呈報本集團二零一四年財政年度的財務業績及最新營運資料。

本集團於二零一四年財政年度錄得總收益1,785,900,000港元，較上一個財政年度增長54.9%。然而，本年度息稅折舊攤銷前利潤下降16.3%至775,800,000港元，原因是去年同期因確認出售附屬公司所得收益458,400,000港元而令基數提高所致，息稅折舊攤銷前利潤降幅部分被計入受本財政年度出售新加坡公寓所得收益帶動之息稅折舊攤銷前利潤進賬金額131,500,000港元及確認投資物業的重估收益130,900,000港元所抵銷。受馬來西亞及中國兩地多間酒店之息稅折舊攤銷前利潤增長強勁及新酒店之息稅折舊攤銷前利潤進賬金額帶動，酒店業務經常性息稅折舊攤銷前利潤之增長勢頭持續，經常性經營溢利增長0.7%至502,600,000港元。

由於上述原因，本年度溢利下降41.8%至376,600,000港元，而每股盈利則下跌42.8%至0.19港元。值得注意的是，二零一四年財政年度末錄得之未實現酒店重估盈餘增加至10,954,300,000港元，較上一個財政年度末增加了15.8%。在計入該項重估盈餘後的經調整每股資產淨值約為7.20港元，債務淨額與權益比率維持在0.25倍的低水平。

本集團的平均每間客房收入下降7.4%至603港元，乃受到香港業務之平均每間客房收入較低及新酒店產生之平均每間客房收入較低所影響。平均每間客房收入下降，部分被馬來西亞多間酒店以及上海和武漢多間酒店之平均每間客房收入強勁增長所抵銷。根據對等基準，平均每間客房收入只輕微下降了2.8%至626港元。

就香港業務而言，二零一四年財政年度是充滿挑戰的一年。在經歷多個年度之平均每間客房收入強勁增長後，根據對等基準，證實香港多間酒店之平均每間客房收入出現調整跡象，下滑了4.6%至925港元，調整幅度普遍與市場趨勢相同。按季度計，平均每間客房收入下滑幅度已經由二零一四年財政年度首九個月下滑5.7%收窄至二零一四年財政年度最後一個季度下滑1.1%。對等入住率維持相對穩定，錄得94.5%，但平均房租則下滑4.6%。總括來說，香港多間酒店之平均每間客房收入表現一直因下列多項因素而蒙受不利影響：

- (i) 本集團位於香港之旗艦酒店麗都酒店及蘭桂坊酒店進行翻新；

- (ii) 來自酒店業及其他非常規供應來源，包括持牌及非法經營賓館及私人客房經營者之客房供應量增加；
- (iii) 抵港旅客人數減少，特別是過夜旅客類別；
- (iv) 抵港長途旅客人數下跌；及
- (v) 中國政府關於限制內地旅客參加「零團費」旅行團的法規出台。

二零一四年財政年度，馬來西亞及中國兩地的對等平均每間客房收入仍然呈現上升趨勢。受到入住率回升0.4%及平均房租上調4.2%所帶動，馬來西亞之平均每間客房收入增加4.7%至356.9港元。中國之平均每間客房收入增加8.8%至419港元，主要是由於平均房租上調所致。

另一方面，酒店業的競爭日益激烈，擁有強大的品牌資產是確保業務持續錄得增長的關鍵所在。因此，我們繼續在品牌建立策略方面投資，尤其側重於建立一個強大的4星級帝盛品牌。在這方面，我們進一步完善了品牌標準，逐步在旗下所有酒店引入免費WiFi服務、旗下酒店設施全面升級及統一印刷宣傳資料的設計風格、贊助社區活動、加強我們與業務合作夥伴的關係及與業務合

作夥伴合作推廣我們的品牌，其中包括航空公司及網上及離線旅行社。

過去十年的資訊技術發展一日千里，不僅改善了我們的生活質素，同時亦改變了全球各地場的經商方式。資訊技術發展對各行各業造成相當深遠的影響。具體而言，對於酒店業，方便的互聯網連接及智能手機和平板電腦的推出已令到消費者旅遊研究、我們旗下酒店賓客的客房預訂模式及預訂行為有所改變。我們現時見證了利用網上平台(不論是透過網上旅行社或我們自設的brand.com網站)預訂客房的趨勢日漸普及，而這種網上預訂客房的價格較為敏感，預訂時間亦較短。根據記錄，於二零一四年財政年度，來自網上平台之收益已增加至約佔本集團總收益的45%。利用網上平台預訂客房這種趨勢，將令到本集團的營商方式造成重大影響，在利用不同的分銷渠道、定價策略以及市場推廣及品牌建立策略方面的影響尤其顯著。在這方面，本集團已經並將會繼續對分銷及市場推廣策略作出調整，並已經並將會繼續投資於自設的brand.com網站，以滿足網上預訂數量不斷增加衍生的服務需求。

我們已於二零一四年財政年度完成將所有酒店的brand.com預訂平台轉移至

Sabre Hospitality的中央預訂系統。展望將來，我們將加以利用該中央預訂系統的額外能力，創造機會使我們的酒店在網上多個渠道出現並改善網上付款設施。本集團旗下自設的brand.com網站目前佔業務收益總額不到10%，本集團已制訂全面的業務計劃，包括重新設計網站改善其內容及頁面、容許跨網站市場推廣及簡化預訂程序，並將於未來2個財政年度推行，旨在於未來三年令到來自旗下自設的brand.com網站的收益貢獻金額提升至超越20%以上。

員工是本集團業務營運最重要的資產，本集團業務增長的可持續性在很大程度上取決於本集團能否吸引及留聘合資格和忠誠的人才。為繼續激勵和留聘這些員工，人力資源部門已經採用一套全面的KPI績效評估制度，並推出員工可持續發展和繼任計劃。

本集團能夠取得今天的成就，實在有賴全體員工的貢獻和團隊配合。本人對本集團全體員工辛勤工作、所作出的貢獻和對集團的忠誠度，以及由董事會各成員給予的所有指導和支持表示衷心感謝。

總裁兼執行董事
邱詠筠

董事 履歷



邱詠筠女士

邱詠筠女士，34歲，二零一零年六月加入本集團擔任執行董事，並於二零一一年十一月獲委任為本集團總裁，以監督本集團之整體策略性增長及發展。彼為本公司薪酬委員會及執行委員會成員、企業管治委員會主席及多家附屬公司之董事。

對於本公司股份於上市日期在聯交所主板上市方面，邱女士發揮了關鍵作用。

邱女士於二零零五年加入遠東並擔任物業發展董事。

邱女士於瑞士信貸任職並自二零零二年起擔任Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.(「Mayland」)之董事。彼參與Mayland不同範疇之物業發展，包括發展購物中心、零售管理及服務式公寓業務。於二零零八年七月十七日至二零一四年三月三十一日，彼獲委任為Land & General Berhad(Bursa Malaysia主要市場之上市公司)之非獨立及非執行董事，主要從物業發展、種植投資，以及教育和娛樂產業。

邱女士擔任之主要公職服務包括香港明天更好基金、香港青年聯會、香港菁英會、香港中華總商會、Hotel Owner Association(酒店業主協會)及職業訓練局之酒店、服務及旅遊學學科顧問委員會之理事委員。此外，彼為粵港澳酒店總經理協會有限公司之榮譽副總裁(二零一三年至二零一五年)及香港特區政府博彩及獎券事務委員會成員(二零一三年至二零一五年)。

邱女士積極參與企業社會責任事宜，並推動香港音樂及藝術行業的可持續發展。彼為香港管弦樂團及亞洲青年管弦樂團董事會成員之最年青成員。彼亦為The Friends of the Hong Kong Arts Centre之副主席及香港藝術中心董事會之增選委員(二零一三年至二零一六年)。邱女士獲委任為二零一三年香港管弦樂團籌款音樂會之主席。

在邱女士帶領下，本公司獲Asiamoney頒發「2012年Best Small Cap Company Award」，並獲Mediazone Group分別頒發「2012年香港最有價值企業大獎」及「2014年Best Valued Hotels Group Award」。本集團亦榮獲「Quamnet華富財經傑出企業大獎2011—傑出業務擴展(酒店)」。

於二零一四年，邱女士榮登福布斯亞洲「亞洲商界女強人」榜。

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

彼為非執行董事、本公司董事會主席及主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)丹斯里拿督邱達昌之女兒。

董事
履歷

賴偉強先生

賴偉強先生，49歲，自二零一零年六月八日出任執行董事及自二零一零年六月一日出任首席營運總裁。彼為企業管治委員會及執行委員會成員。彼負責本集團酒店發展及重建項目之評估及整體項目管理。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。

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

賴先生於酒店業積逾11年經驗。於一九八九年，彼加入遠東財務及會計部，出任會計師及內部核數師。於二零零二年，彼獲委任為Kosmopolito Hotels International Services Limited (現稱Dorsett Hospitality International Services Limited)之財務總監，負責該公司整體財務及會計事項，以及於二零零六年，彼成為酒店營運總監，主要職務包括管理集團營運、行政工作及與集團酒店之總經理制定業務策略。

董事履歷



丹斯里拿督邱達昌

丹斯里拿督邱達昌，60歲，非執行董事、董事會主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員，彼於二零零七年一月二十三日獲委任為董事，彼亦為本公司多家附屬公司之董事。彼為本公司主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部) Sumptuous Assets Limited及Ample Bonus Limited之董事，以及遠東之行政總裁、執行董事兼主席。

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

丹斯里拿督邱達昌擁有逾30年物業發展經驗，並於酒店發展方面具備深厚經驗。彼於中國內地、香港、日本、馬來西亞、新加坡及澳洲等地發展事業，透過增長及收購為其成功之道。彼亦從一九九七年九月起出任東京證券交易所一部市場上市公司Agora Hospitality Group Co., Ltd.(前稱東海觀光株式會社)之董事會主席。彼為Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.主席兼創辦人，該公司於馬來西亞為最大共管式公寓發展商之一。

丹斯里拿督邱達昌熱心公益，公職良多，包括第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員及二零零八年軍民同樂活動籌委會主席。彼為「香港明天更好基金」信託人、「中美交流基金會」委員及廣東外商公會名譽會長。彼亦為羣力資源中心董事及委員、「香港總商會」、「工商界政改動力」、「香港地產建設商會」成員、香港友好協進會會員及太平洋地區經濟理事會委員。

於馬來西亞，丹斯里拿督邱達昌分別於一九九七年及二零零五年獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜及其後獲頒發「丹斯里拿督」之更高榮譽名銜，亦於二零一三年獲得Asian Strategy & Leadership Institute頒發WCEF Lifetime Achievement Awards。

丹斯里拿督邱達昌為執行董事及本公司總裁邱詠筠女士之父親。

董事履歷



孔祥達先生

孔祥達先生，45歲，自二零一零年六月八日出任非執行董事及企業管治委員會成員，亦為本公司若干附屬公司之董事。

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

孔先生於亞洲企業融資及投資銀行業擁有逾13年經驗。於一九九七年，彼加入瑞士聯合銀行香港分行出任企業財務部助理董事，其後分別於二零零零年及二零零二年晉升為董事及執行董事。於二零零三年至二零零六年期間，彼於德意志銀行香港分行擔任董事。於二零零

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



陳志興先生

陳志興先生，50歲，非執行董事兼提名委員會成員及企業管治委員會成員。彼於二零零七年一月二十三日獲委任為董事，亦為本公司多家附屬公司之董事。彼為本公司主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)Ample Bonus Limited之董事。

陳先生畢業於香港城市大學，持有行政人員工商管理碩士學位。他於酒店業累積逾10年經驗。彼於一九九零年加入遠東出任其首席會計師，並分別於二零零二年及二零零四年先後晉升為該集團財務總監及首席營運總裁。彼自二零一二年八月三十一日獲委任為遠東之執

行董事。彼負責遠東位於香港及中國內地之業務，重點進行商業管理、物業發展及投資以及項目發展。彼亦帶領其銷售及營銷團隊以監管遠東在香港及中國內地房地產業務之策略規劃。彼為聯交所主板上市公司恒鼎實業國際發展有限公司之獨立非執行董事。

於加入遠東前，陳先生曾於關黃陳方會計師行(現稱德勤•關黃陳方會計師行)擔任審計主管。彼擁有逾10年審計經驗。彼為香港項目管理學會之會員及全國工商聯房地產商會香港分會會員。彼亦為香港董事學會之資深會員。

董事履歷



石禮謙先生

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士，69歲，自二零一零年九月十日出任獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

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

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

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

地產集團有限公司之副主席兼獨立非執行董事、勤達集團國際有限公司、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、莊士機構國際有限公司、新創建集團有限公司、合興集團控股有限公司、富豪資產管理有限公司(富豪產業信託之管理人)、鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)、德祥企業集團有限公司、碧桂園控股有限公司、香港鐵路有限公司、澳門博彩控股有限公司、華潤水泥控股有限公司、麗豐控股有限公司及四海國際集團有限公司之獨立非執行董事，全部均為於聯交所主板上市公司。

石先生獲頒授金紫荊星章，此乃於二零一三年七月一日在憲報刊登之二零一三年授勳名單中宣佈。



杜彼得先生

杜彼得先生，66歲，自二零一零年九月十日出任獨立非執行董事，並為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

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

杜先生於一九九九年八月三日至二零零二年六月三十日期間為聯交所主板上市公司電訊盈科有限公司之執行董事，於一九九九年八月三日至二零零一年六月十日期間出任其副主席，及於二零零一年六月十一日至二零零三年十月三十一日期間擔任其顧問。彼於一九九七年至二零零二年期間出任新加坡交易所上市公司Pacific Century Regional Developments Limited之行政總裁兼執行董事。彼亦於二零零七年五月一日至二零一三年四月三十日期間出任市區重建局之非執行董事。彼於二零一四年六月一日獲委任為香港機場管理局之董事。彼活躍於物業發展及投資業界逾30年。

董事履歷



廖毅榮博士

廖毅榮博士，63歲，自二零一零年九月十日出任獨立非執行董事，並為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。

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

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

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



ANGELINI, Giovanni 先生

ANGELINI, Giovanni 先生，68歲，自二零一二年三月六日出任獨立非執行董事，並為薪酬委員會成員。

Angelini 先生為全球酒店業德高望重之高級專業人士，擁有逾47年相關經驗。

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

Angelini 先生於加入香格里拉前曾於威斯汀飯店及度假酒店 (Westin Hotels and Resorts) 工作達15年，期間擔任多個要職，包括亞太區高級副總裁，負責監督區內酒店營運與發展事宜。

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

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

管理層討論及分析



管理層討論 及分析

業務及營運回顧

全球經濟增長由新興市場轉移至發達經濟體日益明顯。在經歷多年積極之貨幣政策和財政調整後，發達經濟體之經濟復蘇蓄勢待發，而自二零零八年金融危機爆發以來一直為世界經濟復蘇支柱之新興市場經濟在保持其增長勢頭方面遭遇多重挑戰，主要是由於貨幣緊縮及財政整頓持續不斷，其次是由於地緣政治風險不斷增加所致。

在本集團酒店業務持續增長及新加坡公寓銷售之帶動下，本集團繼續取得理想業績，於截至二零一四年三月三十一日止財政年度之收益增長54.9%至1,785,900,000港元(二零一三年財政年度：1,152,900,000港元)。然而，由於去年同期計入出售本公司一間附屬公司之收益458,400,000港元而令基數較高，本年度純利下跌41.8%至376,600,000港元。

收購及新開

於回顧年度，本集團繼續既定之擴展策略，並已完成以下收購：

於二零一三年八月，本集團訂立於中國江西省收購酒店物業之交易。該物業毗鄰中國著名旅遊勝地之一九江市廬山國家公園。該物業於二零一四年六月開始營業。

為貫徹本集團以倫敦作為其日後在歐洲擴展之平台之計劃，本集團於二零一三年九月訂立交易，收購靠近本集團於二零一四年六月開業之酒店Dorsett Shepherds Bush(設有317間客房)之「Walkabout」樓宇。本集團目前正向有關部門申請將該「Walkabout」樓宇改建為酒店客房，以補充Dorsett Shepherds Bush酒店之業務。

於二零一四年二月，本集團擁有547間客房之荃灣帝盛酒店成功開業。本集團目前擁有、經營及管理11間酒店，於香港擁有超過2,800間客房，使本集團成為該地區最大酒店擁有者及經營者之一。於本財政年度末，本集團擁有、經營及管理20間酒店之組合，於香港、中國及東南亞擁有超過5,600間客房。

業務及項目發展

於本財政年度末，本集團擁有11個處於不同規劃、發展及準備開業階段之酒店項目，其概述如下：

| 擁有之發展中酒店 | 地點 | 目標市場分部 | 房間總數 ⁽¹⁾ | 預期開業日期 ⁽¹⁾ |
|---|----|--------|---------------------|-----------------------|
| 廬山東林莊 ⁽²⁾ | 中國 | 中檔 | 297 | 二零一五年財政年度第一季度 |
| Dorsett Shepherds Bush, London ⁽³⁾ | 英國 | 中檔 | 317 | 二零一五年財政年度第一季度 |
| 香港荃灣絲麗酒店 | 香港 | 經濟型 | 410 | 二零一六年財政年度第二季度 |
| Dorsett City, London | 英國 | 中檔 | 275 | 二零一七年財政年度第一季度 |
| Dorsett Shepherds Bush 2, London ⁽⁴⁾ | 英國 | 中檔 | 44 ⁽⁵⁾ | 二零一七年財政年度第三季度 |
| 諸暨帝盛君豪酒店 ⁽⁶⁾ | 中國 | 高檔 | 200 | 二零一七年財政年度第四季度 |
| 中山帝盛酒店 ⁽⁷⁾ | 中國 | 中檔 | 416 | 二零一七年財政年度第四季度 |

(1) 房間總數及開業日期可能有變

(2) 於二零一四年六月開業

(3) 於二零一四年六月開業

(4) 酒店名稱可能有變

(5) 於計劃批准後，估計房間數目或有變動

(6) 本集團擁有酒店25%權益

(7) 本集團正申辦該物業之所有權證

管理層討論 及分析

| 管理之發展中酒店 | 地點 | 目標市場 分部 | 房間總數 ⁽¹⁾ | 預期開業日期 ⁽¹⁾ |
|--|------|------------|---------------------|-----------------------|
| Silka Cheras, Kuala Lumpur ⁽²⁾ | 馬來西亞 | 經濟型 | 319 | 二零一五年財政年度 第一季度 |
| Dorsett Putrajaya | 馬來西亞 | 中檔 | 218 | 二零一五年財政年度 第二季度 |
| Dorsett Hartamas, Kuala Lumpur | 馬來西亞 | 中檔 | 371 | 二零一六年財政年度 第二季度 |
| Sri Jati Hotel | 馬來西亞 | 高檔 | 154 | 二零一六年財政年度 第三季度 |

⁽¹⁾ 房間總數及開業日期可能有變

⁽²⁾ 於二零一四年四月開業

綜合損益及其他全面收益表回顧

(a) 收益

本集團之經常性收益主要為透過酒店客房、餐飲服務、會議設施所得之經營收入及向酒店客人與租客出租各類商務場所之租金收入。所有收益按稅前業務基準(該稅項於酒店所在國家徵收)呈列。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團之呈報收益包括出售新加坡公寓所得收益498,400,000港元。

本集團之總收益增加54.9%至1,785,900,000港元(二零一三年：1,152,900,000港元)，主要由於出售新加坡公寓及酒店業務之經常性收益持續增長所致。撇除銷售新加坡公寓所得收益及證券及金融產品投資產生的股息及利息收入後，經常性收益改善10.2%至1,270,400,000港元。

下表載列於所示年度本集團於香港、中國、馬來西亞及新加坡之經常性收益：

| | 二零一四年 | | 二零一三年 | |
|--------------|-----------|------------|-----------|------------|
| | 千港元 | 佔總額 百分比 | 千港元 | 佔總額 百分比 |
| 香港 | | | | |
| 房間收益 | 663,073 | | 689,676 | |
| 餐飲收益 | 21,597 | | 21,403 | |
| 租賃收益 | 12,958 | | 14,198 | |
| 其他收益 | 18,736 | | 19,435 | |
| 總計 | 716,364 | 56.4% | 744,712 | 64.6% |
| 中國 | | | | |
| 房間收益 | 102,764 | | 73,131 | |
| 餐飲收益 | 34,035 | | 15,484 | |
| 租賃收益 | 31,283 | | 29,453 | |
| 其他收益 | 1,877 | | 2,022 | |
| 總計 | 169,959 | 13.4% | 120,090 | 10.4% |
| 馬來西亞 | | | | |
| 房間收益 | 186,738 | | 168,040 | |
| 餐飲收益 | 104,169 | | 101,605 | |
| 租賃收益 | 2,473 | | 3,897 | |
| 其他收益 | 16,623 | | 14,598 | |
| 總計 | 310,003 | 24.4% | 288,140 | 25.0% |
| 新加坡 | | | | |
| 房間收益 | 71,229 | | — | |
| 餐飲收益 | 152 | | — | |
| 租賃收益 | 1,906 | | — | |
| 其他收益 | 821 | | — | |
| 總計 | 74,108 | 5.8% | — | — |
| 本集團合計 | | | | |
| 房間收益 | 1,023,804 | 80.6% | 930,847 | 80.8% |
| 餐飲收益 | 159,953 | 12.6% | 138,492 | 12.0% |
| 租賃收益 | 48,620 | 3.8% | 47,548 | 4.1% |
| 其他收益 | 38,057 | 3.0% | 36,055 | 3.1% |
| 總計 | 1,270,434 | 100.0% | 1,152,942 | 100.0% |

管理層討論 及分析

報告年內之主要收益指標如下：

| | 二零一四年 | 二零一三年 |
|--------------|------------------|-----------|
| 集團擁有 | | |
| 香港 | | |
| 可出租客房晚數 | 749,003 | 740,220 |
| 出租客房晚數 | 703,683 | 690,566 |
| 入住率 | 93.9% | 93.3% |
| 平均房租(港元) | 942 | 997 |
| 平均每間客房收入(港元) | 885 | 930 |
| 中國 | | |
| 可出租客房晚數 | 357,997 | 201,480 |
| 出租客房晚數 | 194,469 | 141,524 |
| 入住率 | 54.3% | 70.2% |
| 平均房租(港元) | 573 | 549 |
| 平均每間客房收入(港元) | 311 | 385 |
| 馬來西亞 | | |
| 可出租客房晚數 | 517,203 | 491,111 |
| 出租客房晚數 | 355,820 | 336,032 |
| 入住率 | 68.8% | 68.4% |
| 平均房租(港元) | 519 | 498 |
| 平均每間客房收入(港元) | 357 | 341 |
| 新加坡 | | |
| 可出租客房晚數 | 82,407 | — |
| 出租客房晚數 | 55,351 | — |
| 入住率 | 67.2% | — |
| 平均房租(港元) | 1,275 | — |
| 平均每間客房收入(港元) | 857 | — |
| 本集團合計 | | |
| 可出租客房晚數 | 1,706,610 | 1,432,811 |
| 出租客房晚數 | 1,309,323 | 1,168,122 |
| 入住率 | 76.7% | 81.5% |
| 平均房租(港元) | 786 | 799 |
| 平均每間客房收入(港元) | 603 | 651 |

在香港酒店之平均房租(「平均房租」)按年下降5.5%，而入住率(「入住率」)則按年微增0.6個百分點。平均每間客房收入為885港元，較上一財政年度下降4.8%。香港(我們主要市場及收益貢獻者)之平均每間客房收入表現因下列多項因素而蒙受不利影響：(i)來自酒店業及其他非常規供應來源，包括持牌及非法經營賓館及私人客房經營者之客房供應量增加；(ii)抵港旅客人數減少，特別是過夜旅客；(iii)本集團位於香港之旗艦酒店香港麗都酒店及蘭桂坊酒店@九如坊進行翻新；(iv)抵港長途旅客人數下跌；及(v)中國政府關於限制內地旅客參加「零團費」旅行團的法規出台。儘管挑戰重重，我們一直致力擴大分銷渠道及調整客人組合之策略使我們於香港之業務得以承受重壓及持續產生驕人業績。根據香港旅遊發展局公佈之數據，管理層相信我們香港酒店93.9%之入住率已超出市場平均數。

於回顧財政年度，中國地區之收益增加41.5%至170,000,000港元。增長是由於新開業之成都帝盛君豪酒店所作貢獻以及較成熟之武漢帝盛酒店及上海帝盛酒店之平均每間客房收入均表現強勁所致。該地區之平均房租增加4.4%，但整體入住率因新開業之成都帝盛君豪酒店入住率較低而下滑15.9個百分點，從而導致平均每間客房收入下滑19.2%。管理層預計成都帝盛君豪酒店之業務會於未來幾年進入提升期並會對中國地區之整體表現帶來積極影響。除去成都帝盛君豪酒店之影響後，按對等基準計，中國地區之平均每間客房收入增加8.8%，主要由於武漢帝盛酒店及上海帝盛酒店之平均房租表現強勁所致。

在馬來西亞，我們業務持續穩步增長，平均房租增加4.2%至519港元，入住率增加0.4個百分點至68.8%。平均每間客房收入增加4.7%至357港元。馬來西亞之增長較大程度上是由於其Dorsett Grand Labuan酒店及Dorsett Grand Subang酒店表現強勁(平均每間客房收入均錄得雙位數增長)所致。

Dorsett Singapore酒店於二零一三年三月底開業。其開業首年之表現令人鼓舞，錄得1,275港元之平均房租及67.2%之入住率，平均每間客房收入為857港元。新加坡業務為我們經常性經營溢利帶來積極貢獻，故管理層預計隨著新加坡業務進入提升期，未來幾年新加坡會作出更大貢獻。

(b) 分部業績

分部資料之詳情載於綜合財務報表附註8。除稅前綜合溢利(「除稅前溢利」)下滑40.1%至414,700,000港元(二零一三年：692,300,000港元)，乃由於去年同期包括出售一間擁有香港帝盛酒店的附屬公司之收益458,400,000港元令基數較高所致。然而，於本期間，除稅前溢利受在新加坡銷售公寓以及新加坡投資物業的重估收益合計產生的貢獻262,400,000港元所推動。

香港業務持續成為本集團之主要溢利來源，分部除稅前溢利174,600,000港元，佔本集團除稅前溢利42.1%。然而，香港分部除稅前溢利卻較去年同期下滑75.2%(二零一三年：702,900,000港元)，乃由於去年同期包括出售一間擁有香港帝盛酒店的附屬公司之收益458,400,000港元令基數較高所致。除去上述不可比較者外，香港業務之分部除稅前溢利下降28.6%。

本年度，與平均每間客房收入穩步增長一致，馬來西亞地區酒店產生分部除稅前溢利58,900,000港元，較去年同期增加29.5%。中國酒店錄得分部虧損69,900,000港元，較去年同期增加60.1%，較大程度上是由於新開業之成都帝盛君豪酒店產生除稅前虧損60,300,000港元。新加坡業務錄得最高分部除稅前溢利262,600,000港元(佔本集團除稅前溢利之63.3%)，乃由於因其酒店業務之除稅前溢利增加、來自其銷售公寓之溢利貢獻及零售物業重估收益所致。

管理層討論 及分析

(c) 經營溢利淨額

本集團純利下降41.8%至376,600,000港元(二零一三年：647,500,000港元)，主要是由於去年同期包括出售一間擁有香港帝盛酒店的附屬公司之收益458,400,000港元令基數較高，及本年度主要因於二零一三年四月發行人民幣債券，令融資成本增加67,300,000港元所致。然而，本年度出售新加坡公寓及新加坡投資物業之重估收益合計亦為本集團純利帶來239,900,000港元之貢獻。

下表載列酒店營運以及證券及金融產品投資之經常性經營溢利率與除稅前溢利之對賬：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| 除稅前溢利 | 414,691 | 692,323 |
| 利息收入 | (2,588) | (3,288) |
| 融資成本 | 167,261 | 100,005 |
| 折舊及攤銷 | 196,474 | 137,879 |
| 息稅折舊攤銷前利潤 ⁽¹⁾ | 775,838 | 926,919 |
| 開業前支出 | 13,596 | 26,107 |
| 由已落成待售物業轉撥至投資物業 所產生之公平值收益 | (130,870) | — |
| 銷售新加坡公寓產生之收益 | (131,506) | — |
| 衍生金融工具之公平值變動 | (676) | 8,307 |
| 確認被對沖項目至損益後由對沖儲備 重新分類至損益之收益 | (27,329) | — |
| 資金管理之股息及利息收入 | (17,024) | — |
| 資金管理開支 | 2,305 | — |
| 投資證券之公平值變動 | 18,242 | (4,083) |
| 其他非經常項目 | — | (458,358) |
| 經常性經營溢利 | 502,576 | 498,892 |
| 經常性收益 | 1,270,434 | 1,152,942 |
| 經常性經營溢利率 ⁽²⁾ | 39.6% | 43.3% |

附註：

⁽¹⁾ 二零一三年財政年度之息稅折舊攤銷前利潤包括出售附屬公司之收益458,400,000港元。二零一四年財政年度之息稅折舊攤銷前利潤包括出售新加坡公寓之盈利貢獻及新加坡投資物業之重估收益合計262,400,000港元。

⁽²⁾ 經常性經營溢利 = 經常性經營溢利 / 經常性收益。

(d) 可分派溢利

未計及本集團之衍生金融工具公平值變動及投資物業重估收益以及其相關遞延稅項前，本年度本集團股東應佔可分派溢利為235,900,000港元(二零一三年：651,700,000港元)，減少63.8%。

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 本年度溢利 | 376,568 | 647,456 |
| 就以下各項調整： | | |
| 衍生金融工具之公平值變動 | (676) | 8,307 |
| 確認被對沖項目至損益後由對沖儲備重新分類至損益之收益 | (27,329) | — |
| 投資證券之公平值變動 | 18,242 | (4,083) |
| 由已落成待售物業轉撥至投資物業所產生之公平值收益 | (130,870) | — |
| 可分派溢利 | 235,935 | 651,680 |

財務資源及流動資金

本集團借貸及流動資金分析如下：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 銀行結餘及現金 | 1,191,278 | 729,519 |
| 定期存款 | — | 12,500 |
| 已抵押存款 | 167,911 | 140,029 |
| 投資證券 | 514,264 | 28,554 |
| | 1,873,453 | 910,602 |
| 債券 | 1,002,691 | — |
| 銀行貸款 | 4,637,316 | 3,881,455 |
| 減：首次認購費 | (20,431) | (10,827) |
| | 5,619,576 | 3,870,628 |
| 就報告目的之分析如下 | | |
| 流動負債 | 2,119,978 | 3,287,936 |
| 非流動負債 | 3,499,598 | 582,692 |
| | 5,619,576 | 3,870,628 |
| 債務淨額 | 3,746,123 | 2,960,026 |
| 權益總額 | 4,142,428 | 3,785,823 |
| 酒店物業重估盈餘 | 10,954,268 | 9,459,345 |
| 重估盈餘後權益總額 | 15,096,696 | 13,245,168 |
| 債務淨額與權益比率(經調整酒店重估盈餘後) | 24.8% | 22.3% |

本集團之借貸包括銀行貸款及人民幣債券。銀行貸款以本集團若干物業作抵押。本集團之銀行貸款按浮息計息，實際年利率介乎1.96厘至8.19厘(二零一三年：年利率1.45厘至8.00厘)。人民幣債券之票面利率為6.00厘，計及跨貨幣利率掉期後之淨利率為4.98厘。本年度實際借貸成本由3.9厘減少至3.8厘。

銀行借貸之流動負債部分包括1,264,000,000港元之款項，乃毋須於一年內償還，但因交易對手擁有酌情權要求即時償還款項，因此須根據香港財務報告準則顯示於流動負債項下。

管理層討論 及分析

於二零一三年四月三日，本公司發行二零一八年到期本金總額為人民幣850,000,000元，固定年利率為6厘之五年期債券（「債券」）。發行所得款項於扣除佣金及行政開支後淨額約為人民幣840,000,000元（約為10.5億港元）。本公司擬將所得款項淨額用作本集團之未來收購事項、擴充以及一般公司用途。本集團其後購回及註銷部分債券，債券當前之未償還本金額為人民幣810,000,000元。

本集團已訂立利率上限及利率掉期合約，目的為減低於報告期間結算日尚未償還若干銀行貸款之利率波動風險。本集團已就債券進一步訂立貨幣掉期合約，以減少整體融資成本。本年度，本集團分別錄得衍生金融工具公平值增加700,000港元（二零一三年：減少8,300,000港元）及確認被對沖項目至損益後由對沖儲備重新分類至損益之收益27,300,000港元（二零一三年：無）。

資本開支

本集團資本開支主要包括收購及發展酒店物業、廠房及設備開支。

於回顧年度，本集團資本開支增加140,800,000港元至1,102,900,000港元（二零一三年：962,100,000港元），增幅14.6%。該等資本開支以銀行借貸及內部資源組合撥付。本年度之資本開支主要來自收購廬山物業及Walkabout樓宇，以及成都帝盛君豪酒店、Dorsett Singapore、荃灣帝盛酒店、香港麗都酒店、Dorsett Shepherds Bush, London及蘭桂坊酒店@九如坊之建築及翻新工程成本。

由於本集團繼續興建現有開發項目及物色新收購機會，本集團計劃於下個財政年度產生資本開支約789,500,000港元，有關資本開支將以外部借貸及內部資源共同撥付。

資本承擔

下表概述本集團於二零一四年及二零一三年三月三十一日之資本承擔：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| 收購、開發及翻新酒店物業以及收購其他物業、 廠房及設備之資本開支： | | |
| — 已訂約但未於財務報表中撥備 | 153,281 | 768,622 |
| — 已批准但未訂約 | 22,750 | 27,673 |

或然負債

截至二零一零年三月三十一日止財政年度，香港特區酒店就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及14,356,000港元之訴訟，而該承建商就有關索償向香港特區酒店提出25,841,000港元之反索償。香港特區酒店於本年度被出售，惟本集團承諾將盡一切合理努力促使該訴訟完結。審訊已於二零一二年七月三十日展開，並進一步延期至二零一三年八月八日至八月十九日期間。香港特區酒店及承建商已提交結案陳詞，並於二零一三年九月及二零一三年十月回覆陳詞。截至本報告日期，尚無最終判決。董事經諮詢律師後認為有機會勝訴。因此，並無於綜合財務報表中就潛在負債作出撥備。

人力資源

於二零一四年三月三十一日，本集團共有2,421名(二零一三年：2,394名)僱員，本年度之僱員成本總額為376,000,000港元(二零一三年：335,600,000港元)。本年度，營運酒店的職員與客房比例改善至約0.41(二零一三年：0.44)。為吸引及留聘人才以確保營運順暢及達致本集團預期增長，本集團向僱員提供具競爭力之薪酬待遇，而該等薪酬待遇乃參考市況以及個別人士之資歷、經驗及工作範疇釐定。該等薪酬待遇包括基本薪金連同酌情花紅及年度表現花紅。

根據本公司購股權計劃，部分董事會成員及全職僱員獲授購股權。本公司已設有僱員購股權計劃，以激勵僱員及鼓勵彼等就提高股東價值及推動本集團長遠增長而作出努力。本集團就該等購股權確認公平值18,000,000港元，其中1,600,000港元已作為購股權開支於回顧財政年度扣除。

物業

於二零一四年三月三十一日，本集團於全球擁有25間營運中及發展中酒店：10間位於香港、6間位於中國、5間位於馬來西亞、1間位於新加坡及3間位於英國。

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

我們營運中酒店物業及發展中酒店物業根據香港財務報告準則按成本與可變現淨值間之較低者於綜合財務狀況表內列賬，於二零一四年三月三十一日，其賬面淨值約為7,296,700,000港元(二零一三年：6,854,400,000港元)。儘管綜合財務報表並無確認該等物業之公平值增加，為向綜合財務報表之使用者提供有關本集團資產淨值之公平值，管理層已委聘獨立物業估值師就本集團酒店物業進行估值。為此，本集團之物業組合於二零一四年三月三十一日估值為18,251,000,000港元(二零一三年：16,313,700,000港元)，即未錄入酒店重估盈餘為10,954,300,000港元(二零一三年：9,459,300,000港元)，酒店重估盈餘較去年增加15.8%。

管理層討論 及分析

營運中酒店

於本財政年度末，本集團經營及管理20間酒店，5,666間客房遍佈香港、中國、馬來西亞及新加坡。20間營運中酒店中有18間(共有5,429間客房)為本集團擁有的酒店，可概述如下：

| 本公司擁有之酒店物業 | 地點 | 房間總數 | 開業日期 |
|--|------|-------|---------|
| 帝盛酒店及渡假村 | | | |
| 香港麗都酒店 | 香港 | 454 | 二零零五年一月 |
| 香港旺角帝盛酒店 | 香港 | 285 | 二零一零年七月 |
| 香港觀塘帝盛酒店 | 香港 | 361 | 二零一二年八月 |
| 香港荃灣帝盛酒店 | 香港 | 547 | 二零一四年二月 |
| Dorsett Regency Kuala Lumpur | 馬來西亞 | 320 | 一九九八年四月 |
| Dorsett Grand Subang | 馬來西亞 | 478 | 二零零七年二月 |
| Dorsett Grand Labuan | 馬來西亞 | 178 | 二零零七年九月 |
| 武漢帝盛酒店 | 中國 | 317 | 二零零八年六月 |
| 上海帝盛酒店 | 中國 | 264 | 二零一零年二月 |
| 成都帝盛君豪酒店 | 中國 | 556 | 二零一二年八月 |
| Dorsett Singapore | 新加坡 | 285 | 二零一三年三月 |
| d. Collection | | | |
| 香港麗悅酒店 | 香港 | 142 | 二零零五年十月 |
| 蘭桂坊酒店@九如坊 | 香港 | 162 | 二零零六年三月 |
| 絲麗酒店 | | | |
| 香港海景絲麗酒店 | 香港 | 268 | 二零零一年一月 |
| 香港西九龍絲麗酒店 | 香港 | 141 | 二零零五年五月 |
| 香港遠東絲麗酒店 | 香港 | 240 | 二零零六年十月 |
| Silka Maytower Hotel & Serviced Residences | 馬來西亞 | 179 | 二零零八年十月 |
| Silka Johor Bahru | 馬來西亞 | 252 | 二零零八年十月 |
| | | 5,429 | |

其他財務資料

根據二零一四年三月三十一日之估值，本公司酒店組合之公平值超過其賬面值約10,954,300,000港元。重估盈餘並無計入綜合財務報表。於二零一四年三月三十一日，經調整重估盈餘後股東應佔每股資產淨值為7.20港元。

報告期後事項

於二零一四年四月，本集團於馬來西亞之首間管理酒店Silka Cheras(位於吉隆坡巴生谷(Klang Valley)擁有319間客房的酒店)開業。於二零一四年六月，本集團兩間新酒店開業：分別為擁有317間客房的Dorsett Shepherds Bush, London及297間客房的廬山東林莊(兩間酒店均為自有)。

末期股息

董事會建議派付本年度之末期股息(「擬派末期股息」)每股普通股5港仙。擬派末期股息將按以股代息方式支付，本公司股東(「股東」)可選擇收取現金代替為全部或部分應得以股代息股份(「以股代息計劃」)。擬派末期股息連同已派付之中期股息每股普通股2港仙，根據本公司本年度溢利計算，整個年度之派息比率約為38.8%。根據本公司於本年報日期已發行普通股之股數，倘選擇全數收取現金，擬派末期股息總額將因此約為105,000,000港元。

以股代息計劃須待(i)股東於股東週年大會上批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此獲配發之新股份上市及買賣，方可作實。就釐定將予配發之新股份數目而言，新股份市值將按本公司現有股份於二零一四年九月十八日(包括該日)前連續五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零一四年九月二十九日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及/或新股票將於二零一四年十月三十一日或前後寄發。

所得款項用途

於二零一四年三月三十一日，本公司來自股份上市之所得款項(經扣除包銷費用及相關開支後)淨額結餘存放於知名金融機構，以獲取利息收入。

所得款項已及將根據售股章程內所述用途使用，包括：

首次公開發售所得款項用途

| | 已分配 千港元 | 已動用 千港元 | 結餘 千港元 |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|
| 1) 約80%將用作繼續擴大本集團之酒店組合 | 443,868 | 443,868 | - |
| 2) 約20%將用作擴充酒店管理業務，包括重組品牌活動 | 110,967 | 21,141 | 89,826 |
| 總計 | 554,835 | 465,009 | 89,826 |

本公司無意更改售股章程內所述之所得款項用途計劃。

企業願景及 核心價值

企業願景

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

核心價值

以四個「I」為我們企業文化的支柱，並以此作為我們工作及管理的指引原則。

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

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

我們的業務策略

隨著於二零一二年至二零一三年成功將品牌重塑後，本集團透過擴展其於香港、新加坡及馬來西亞的酒店版圖，以加強其品牌滲透度。此外，本集團亦參與多個國際貿易博覽會，例如上海的中國國際旅遊交易會、新加坡的亞洲國際旅展及印尼的亞洲旅遊論壇等，藉以提高其品牌知名度。本集團全球性的規模擴展將在以下方面得到持續的支持及改進：

1. 品牌知名度
2. 地區及全球的銷售網絡
3. 數碼營銷及分銷
4. 收益管理

品牌知名度

本集團將繼續致力於為營運市場及其關鍵的客源市場中創造更強的品牌知名度，而多項策略亦已獲實施以推動品牌的知名度。一家專業公關公司(Grifco)已於英國獲委聘以協助最近開業的Dorsett Shepherd's Bush London以及向英國消費者介紹集團旗下的品牌組合。

此外，市場及傳訊團隊一直在其營運市場中積極實行其公關策略以聯繫當地傳媒，從而確保可獲取持續的媒體報導。本集團與馬來西亞航空的Enrich常旅客計劃及與選定銀行組成策略性聯盟，讓本集團可運用夥伴的資料庫以覓得更大客源，及持續推行策略性營銷和推廣活動為酒店帶來更多收益。本集團於過去一年內獲取了多項殊榮，從而進一步提升本集團於市場中的品牌認知度。

本集團將透過多項計劃繼續致力推動品牌知名度，如於二零一四年第四季度委聘一家中國公關公司、參與重大的旅遊貿易博覽會、與主要航空公司建立策略夥伴關係，並將繼續建立及憑藉與地方及國際傳媒的緊密關係以獲取媒體報導。本集團亦將制定一套策略性宣傳計劃以帶動直接收益及建立更大的品牌知名度。

為進一步擴展本集團品牌的版圖及與不同地區的客戶聯繫，本集團所採取的其他策略包括持續參與及舉辦可持續的企業社會責任活動及與高等院校建立策略夥伴關係。

地區及全球的銷售網絡

本集團透過委任其首位駐吉隆坡的東南亞區域銷售總監開始建立全球主要客戶管理網絡。該職位的主要目的是識別在吉隆坡及新加坡內擁有龐大生產潛力客戶的集團酒店物業。該職位亦支持所有酒店進行全球「建議書邀請函」程序，以確保獲得企業自遊行旅客業務及推動本集團的會議及獎勵旅遊策略。

本集團將透過於二零一四年第三季度委任一名營業副總裁於更多地區推動所述策略。該職位的辦事處將設於香港總公司內，並將協助酒店執行其銷售策略及負責建立全球銷售網絡。

數碼營銷及分銷

自二零一三年至二零一四年，本集團已將所有酒店網站的預訂平台遷移至 Sabre Hospitality 的中央預訂系統。長遠而言，集團將運用此中央預訂系統，創造更多機會透過不同渠道擴大酒店網上據點，並且改善網上付款設施以迎合直接透過企業網站預訂的更大市場。

本集團在未來數月的重點之一將會是獲取數目正不斷增加的中國出境旅客及令該等旅客能直接透過企業網站進行預訂。因此，本集團的業務策略將會是首先透過網上及離線渠道制訂及建立更強大的品牌知名度，同時促使該市場分部直接向本集團及／或旗下酒店預訂其優惠、推廣和套餐。

自二零一四年起，我們將在不同數碼渠道中採用明智策略，其最終目的是改變及影響預訂者的行為，使彼等直接透過企業網站進行預訂。該等策略將包括(但不限於)以下項目：

- 執行利率平價策略；
- 為酒店在擁有龐大網上旅行社據點的主要渠道(例如元搜索網站—Google Hotel Finder、TripAdvisor、Trivago等)建立更強大的據點及直接預訂連接；
- 投資於研究及重新開發本集團的網站內容及架構，從而鞏固其不同的品牌定位，及容許在不同渠道中進行內容處理及整合(包括預訂連接)的靈活性；及
- 繼續投資於數碼營銷活動及技術，以促進跨渠道內容分銷及營銷，在適當時候及恰當的情形下向潛在預訂者提供適當的內容及優惠。

收益管理

本集團一直及將會繼續致力將收益管理文化引進組織內。一個自動化的收益管理系統已成功於 Dorsett Singapore 實施。與此同時，此收益管理系統亦將於 Dorsett Shepherds Bush, London 實施。

收益管理團隊與數碼分銷團隊及本集團的市場及傳訊團隊緊密合作，確保實行利率平價及通過 dorsett.com 網站進行策略性的推廣帶來額外收益。

在未來數月內，為了確保收益管理運作取得全面聯繫和理解，並將本集團及其酒店的收益管理系統的潛能發揮至最大，本集團將為所有主要成員(包括總經理和市場及營業總監)舉辦收益管理培訓。

展望

儘管前景有所改善，但全球經濟復蘇仍然脆弱。新舊重大下行風險依然存在。儘管預計未來發達經濟體總體上會表現出強勁經濟增長。然而，各發達經濟體間並非均衡增長，預計高負債及結構失衡國家之增長較弱。新興市場經濟繼續經歷動盪。財政整頓、結構改革及因發達經濟體(尤其是美國)之貨幣政策常態化而收緊財政狀況等舊風險將繼續影響新興市場之經濟表現。近幾個月已出現地緣政治風險，對新市場面對之已經挑戰重重經濟環境進一步增加壓力。

預計旅遊業增長跟隨宏觀經濟發展關係密切，而短期增長將在較大程度上受來自新興市場之旅客(尤其是中國出境旅客)所推動。但經濟狀況改善後，預計中期而言來自發達經濟體之旅客會恢復正面增長。

展望未來，儘管短期內中國出境旅客之增長可能會受中國經濟增長放緩及「零團費」旅行團法規所影響，但增長可能仍會持續。由於中國旅客變得越來越精明，管理層相信「零團費」旅行團對中國出境旅客增長之不利影響有限，原因是增長較緩之中國旅行團會逐漸被表現強勁之自由行旅客所取代。事實上，根據中國國家旅遊局發佈之報告，二零一三曆年中國出境旅客超過98,000,000人次，按年增長17.8%。

中國旅客之形象及旅遊行為不斷變化並將繼續演變。就此而言，本集團將一直調整其營銷及分銷策略，包括在所有酒店物業逐步引入免費WIFI及投資我們的企業網站，以應對自由行旅客不斷增加之網上預訂量。

隨著消費能力及出行頻率不斷提高，除香港及澳門等傳統目的地外，中國旅客正開始前往更遠目的地，包括北亞及東南亞。由於近期簽證申請放寬，我們正見證前往歐洲之中國旅客顯著增長。就此而言，本集團之「華人足跡」策略、目前正在營運中酒店及發展中酒店之網絡已準備好把握此蓬勃發展趨勢。

本集團目前有11間酒店處於不同規劃及發展階段、4間屬於管理酒店及7間屬於自有酒店，未來幾年此等開發項目完成後集團總客房數量將超過8,600間。額外客房將進一步推動我們經常性收益及經常性經營溢利增長以及增加經常性現金流量。雖則如此，預計本集團之平均每間客房收入及經常性經營溢利率短期內或會蒙受不利影響，原因為此等新酒店將需時提升營運效能及穩定。

本集團將繼續物色新商機以增加其房間存量。在現有管道之幫助下，本集團已奠定強大基礎，藉以獲取旅遊業增長所帶來之效益。

企業 社會責任

帝盛酒店集團肩付的社會責任不囿於商業利益的考慮。本集團透過關注社區可持續發展的各項議題與社會保持緊密連繫，致力成為關懷社群的僱主，令僱員感到自豪。

聯繫社區

來自各個級別的僱員樂於付出時間和努力積極參與為社會各階層締造利益的可持續發展項目。本着鼓勵員工參與及培養回饋社會的精神，本集團及旗下酒店定期舉行捐血日、參與食物銀行計劃及年度籌款等各項活動。

本年度內舉行的活動包括：

延續香港麗都酒店、香港麗悅酒店及香港旺角帝盛酒店的「同心一家」計劃，旨在為酒店員工的年輕家庭成員及一些缺乏關愛的學生提供專有學習機會。



帝盛義工隊探訪明愛恩翠苑



Dorsett Grand Labuan, Malaysia 向 Franciscan Sisters of Immaculate Conception Needy Children Education Fund 移交捐款



馬來西亞 Dorsett Regency Kuala Lumpur 及 Silka Maytower Hotel and Serviced Residences 團隊成員為 Taman Megah's Handicapped and Disabled Children's Home 的殘疾兒童表演



香港觀塘帝盛酒店愛心關懷隊積極參與送贈食物予社區有需要人士及籌款活動

本集團亦深明推動高等教育及持續學習的重要性。本集團每年均參與不同機構舉辦的招聘會，如職業訓練局職業博覽、香港酒店業協會及高等院校如馬來西亞 Taylors University 及 INTI International College 舉辦的招聘博覽。

本集團一直透過旗下獎學金計劃為有需要的學生提供財政援助，為職業訓練局提供 6 項獎學金；以及向裘錦秋中學屯門校、元朗校及葵涌校學生提供 11 項獎學金。本集團最近為裘錦秋中學獎學金基金籌得逾 330,000 港元。

除鼓勵教育外，本集團亦致力推動本地音樂及文化的持續發展，年內經常贊助香港管弦樂團舉行各項音樂會及節目。

我們堅守「以身作則」的領導方式，帝盛酒店集團主席丹斯里拿督邱達昌、邱華璋與總裁及執行董事邱詠筠出席招聘會及勉勵講座向學生宣揚各項信息。邱詠筠為香港中文大學及西班牙馬德里 Complutense University 的客席講師。



參與香港酒店業協會招聘博覽



裘錦秋中學屯門校、元朗校及葵涌校傑出畢業生獎學金頒獎典禮合照



丹斯里拿督邱達昌及邱華璋勉勵裘錦秋中學的學生



邱詠筠向香港專業教育學院酒店學校學生頒贈獎學金



參與職業訓練局職業博覽



向香港理工大學酒店及旅遊業管理學院學生講課

企業 社會責任

作為本集團栽培及指導矢志投身酒店業並視之為理想職業的青年的持續性措施，本集團與馬來西亞梳邦INTI International University & Colleges及馬來西亞Taylor's University School of Hospitality, Tourism and Culinary Arts (TCHT)等酒店學院合作，為學生提供場地以進一步增進學生的技能和經驗。



與INTI International University & Colleges簽署合作備忘錄



成為Taylor's University School of Hospitality, Tourism and Culinary Arts (TCHT)的「未來總經理計劃」(GeM)之合作夥伴

以人為本

本集團深信，僱員為其最寶貴的資產，故一直為僱員提供最佳支援，藉以促進員工福利、推動個人發展及增進知識。本集團致力為僱員締造一個平衡和健康的生活方式、使他們視公司為一個大家庭、鼓勵個人發展；以及不斷完善工作環境。本集團就此採取的措施包括：



每月舉行生日會及定期舉辦員工外遊活動增進同事之間的友誼



在元朗大棠有機生態園舉行員工外遊活動



馬來西亞 Silka Johor Bahru 設置康樂室為輪班工作的員工提供輕鬆的工作環境

本集團舉辦員工活動旨在提供合適途徑，使團隊成員與本集團一起茁壯成長，其次為人才發展及留聘。多年來，本集團全力支持各項培訓計劃及相關工作坊，制定清晰的職途規劃，以鼓勵人才不斷改善及進步。

愛護環境

本集團亦竭力推行環保，一直以來要求員工在業務營運中採取及實施環保措施，並通過技術革新達成其事。

每年我們來自各地的員工及住客均會響應「地球一小時」活動，通過關掉非必要照明提倡愛護地球意識。

我們旗下所有酒店已推行減少、再用及回收計劃，不僅鼓勵員工，同時希望住客能夠減少用水、垃圾及能源，盡力為地球減少碳足跡。

香港麗悅酒店及香港旺角帝盛酒店一直堅持在日常運作中引入更多可持續推行的環保措施，故自二零一二年以來一直獲 EarthCheck 認證為綠色酒店，且最近獲得二零一四年 EarthCheck 銅級基準。

為改善空氣質素，我們旗下大部分酒店均全面禁煙。

蘭桂坊酒店@九如坊及尚圍的團隊每年均參與地球之友(香港)舉行之「綠野先鋒」植樹活動，努力促進地球綠化。

帝盛酒店集團認識到旗下酒店對環境造成的影響，故我們將繼續竭力在各個業務範疇執行更多可持續發展常規。



參與「綠野先鋒」植樹活動



參加每年一度的「地球一小時」活動



豐碩業績

六月十七日

- 訂立為期五年17.5億港元的貸款融資，為於二零一三年九月到期的銀團貸款再融資

二零一三年
六月

二零一三年
四月

四月三日

- 發行人民幣8.5億元的五年期債券

四月九日

- 與國際鑽石度假村簽訂獨家合夥協議

二零一三年
八月

八月廿六日

- 完成對中國江西九江物業之收購
- 收購之物業將被重新發展為擁有297間客房的廬山東林莊

十一月廿六日

- 帝盛酒店集與Mayland Group Malaysia及Far East Consortium International Limited簽訂以下四間酒店的管理合約
 - Silka Cheras, Kuala Lumpur
 - Dorsett Putrajaya
 - Dorsett Hartamas, Kuala Lumpur
 - Sri Jati Hotel

二零一三年
十一月

二零一三年
十二月

十二月

- 與馬來西亞航空公司的常旅客計劃－Enrich聯盟，成為其酒店夥伴

酒店簡介

香港



香港麗悅酒店

香港灣仔

皇后大道東 375-377 號

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

房間總數：142



香港麗都酒店

香港灣仔

皇后大道東 387-397 號

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

房間總數：454

品牌將重塑為香港灣仔帝盛酒店

香港



香港帝盛酒店

香港堅尼地城
爹核士街18號

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

房間總數：182



香港觀塘帝盛酒店

九龍觀塘
鴻圖道84號

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

房間總數：361

酒店 簡介

香港

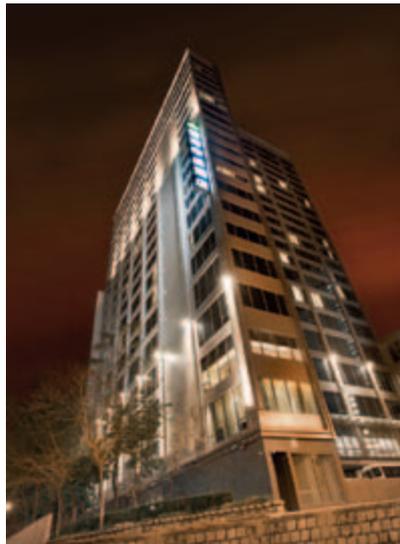


香港旺角帝盛酒店

九龍大角咀
大角咀道88號

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

房間總數：285



香港荃灣帝盛酒店

九龍葵涌
健全街28號

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

房間總數：547

香港



蘭桂坊酒店 @ 九如坊

香港中環
九如坊3號

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

房間總數：162



香港遠東絲麗酒店

九龍荃灣
青山道135-143號

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

房間總數：240

酒店 簡介

香港



香港海景絲麗酒店

九龍油麻地
上海街268號

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

房間總數：268



香港荃灣絲麗酒店

九龍葵涌
和宜合道119號

香港荃灣絲麗酒店位於人口密集的葵涌區，是一間擁有420間客房和各式餐飲服務的經濟型酒店。酒店目前正處於規劃發展階段，預計於二零一六年財政年度落成。

房間總數：420
預計於二零一六年財政年度竣工

香港



香港西九龍絲麗酒店

九龍大角咀
晏架街48號

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

房間總數：141



尚園

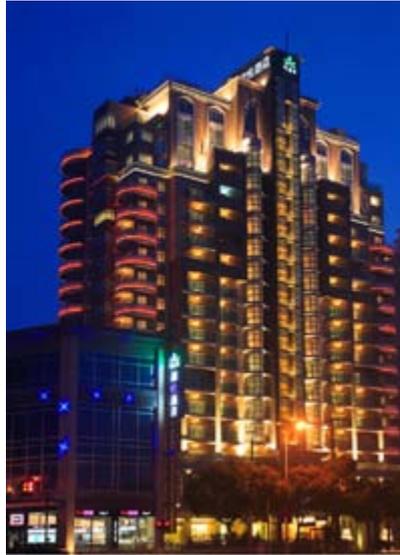
香港上環
蘇杭街29號

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

房間總數：55

酒店 簡介

中國



上海帝盛酒店

上海市浦東新區
花木路800號

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

房間總數：264



武漢帝盛酒店

湖北省武漢市漢口
江漢路118號港澳中心

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

房間總數：317

中國



中山帝盛酒店

廣東省中山市
中山一路107號

中山帝盛酒店位於中山繁華商業區的中心地段，是一間擁有416間客房，各式餐廳和會議設施的中檔商務酒店。酒店目前正處於規劃發展階段，預計於二零一五年財政年度落成。

房間總數：416
預計於二零一五年財政年度竣工



成都帝盛君豪酒店

四川省成都市青羊區
西玉龍街168號

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

房間總數：556

酒店 簡介

中國



諸暨帝盛君豪酒店

浙江省諸暨市
五泄鎮

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

房間總數：200
預計於二零一五年財政年度竣工



廬山東林莊

江西省九江市
星子縣溫泉鎮

廬山東林莊是九江市的首家國際四星級酒店，由帝盛酒店集團經營及管理。廬山東林莊佔地逾4萬平方米，並擁有5個多功能會議廳，包括1個可分為兩個獨立多功能會議室的大宴會廳，可滿足各種會議、培訓、婚宴、慶典及社交活動的需求。

酒店的園林內設有14個露天溫泉池、室內游泳池、健身中心等，是休閒及商務旅客的理想首選。

房間總數：297

馬來西亞



Dorsett Regency Kuala Lumpur

172 Jalan Imbi
Kuala Lumpur

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

房間總數：320

品牌將重塑為 Dorsett Kuala Lumpur



Dorsett Grand Labuan

462 Jalan Merdeka
Labuan Federal Territory

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

房間總數：178

酒店 簡介

馬來西亞



Dorsett Grand Subang

Jalan SS12/1
Subang Jaya

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

房間總數：478



Silka Cheras, Kuala Lumpur

KM10 Jalan Cheras
Kuala Lumpur

擁有流線型設計及半圓形外觀的Silka Cheras酒店，是蕉賴的最新地標性建築。擁有319間客房的經濟型酒店為旅客提供高質素的服務和現代化的設施。設計時尚的客房，配以舒適的床上用品和傢具，為客人提供極致舒適的住宿體驗。其他設施包括適合舉辦各式會議、私人宴會和活動的會議場地，及提供全天候的餐飲服務。

房間總數：319

馬來西亞



Silka Johor Bahru

Lot 101375, Jalan Masai Lama
Mukim Plentong, Johor Bahru

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

房間總數：252



Silka Maytower Hotel & Serviced Residences

7 Jalan Munshi Abdullah
Kuala Lumpur

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

房間總數：179

酒店 簡介

馬來西亞



Dorsett Singapore

新加坡
新橋路 333 號

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

房間總數：285

英國



Dorsett City, London

9 Aldgate High Street
London

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

房間總數：275
預計於二零一六年財政年度竣工

英國



Dorsett Shepherd's Bush, London

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

Dorsett Shepherd's Bush酒店提供時尚舒適的住宿體驗，是商務和休閒旅客的不二之選。酒店樓高八層，共提供317間展現現代建築和設計風格的房間。酒店保留二級歷史建築物The Pavilion的正面外牆，並把整個牧羊人森林公園的美麗景觀盡收眼底。酒店另提供2間餐廳和水療中心。

房間總數：317

獎項及嘉許

2013

武漢帝盛酒店

獲頒發「中國十大首選商務酒店」獎項

上海帝盛酒店

獲TripAdvisor頒發「卓越獎」

獲中國酒店大獎頒發「最佳服務酒店—
— 高端類」

獲Agoda.com頒發「Gold Circle Award」

獲Booking.com頒發「上海最傑出表現
— 合作夥伴」獎項

獲浦東新區商務委員會頒發「最優秀個人
— 獎」予酒店市場銷售總監謝藝女士

香港旺角帝盛酒店

獲國際酒店銷售和市場行銷協會頒發
「Adrian Award」獎項

獲The Web Marketing Association頒
發「WebAward」獎項

獲《Hong Kong Business》雜誌「企業高
— 飛成就大獎」譽為「最佳環保城市酒店」

香港麗都酒店

獲第八屆中國酒店星光獎頒發「中國最
— 佳主題酒店」獎項

香港麗悅酒店

獲《Hong Kong Business》雜誌「企業高
— 飛成就大獎」譽為「最佳環保城市酒店」

獲Expedia.com Global VIP Access
譽為「Best of Expedia's VIP Access®
— Hotels」

成為「EarthCheck」銅級基準認證的環保
— 酒店

香港麗都酒店、香港麗悅酒 — 店、香港旺角帝盛酒店

獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」
— 標誌

獲Booking.com頒發「傑出酒店合作夥
— 伴」獎項

香港西九龍絲麗酒店

獲粵港澳酒店總經理協會頒發「最具特
— 色商旅酒店」獎項



香港海景絲麗酒店

獲Booking.com頒發「傑出酒店合作夥
— 伴」獎項



蘭桂坊酒店@九如坊

獲世界旅遊大獎—「香港最佳精品酒店」
— 獎項



獲國際酒店銷售和市場行銷協會頒發
「互動傳媒傑出成就獎」及「W3 Award
— 銀獎」

尚園

獲《Hong Kong Business》雜誌「企業高飛成就大獎」譽為「傑出企業(精品酒店)」



香港帝盛酒店

獲TripAdvisor頒發「旅行者之選—中國首20間最物超所值酒店」獎項

Dorsett Grand Subang

獲雪蘭莪旅遊局頒發「雪蘭莪州最佳五星級酒店」獎項

獲Agoda.com頒發「Gold Circle Award」

帝盛酒店集團旗下酒店

獲TripAdvisor頒發「卓越獎」

1. 香港麗悅酒店
2. 香港旺角麗悅酒店(現稱為香港旺角帝盛酒店)
3. 香港麗都酒店
4. Dorsett Regency Kuala Lumpur
5. 上海帝盛酒店
6. 蘭桂坊酒店@九如坊
7. 尚園

Dorsett Regency Kuala Lumpur

獲Booking.com頒發「傑出酒店合作夥伴」獎項

獲Asiarooms.com頒發「亞洲八大最賓至如歸酒店」獎項

2014

帝盛酒店集團

邱詠筠女士獲評選為「福布斯2014年亞洲傑出企業家12強」

獲Mediavision Group頒發「最具價值酒店」獎項



獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌

尚園

獲Mediavision Group頒發「香港最具價值精品酒店大獎」

香港觀塘帝盛酒店

獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌



獲TripAdvisor頒發「旅行者之選—中國首25間最物超所值酒店」獎項

獲香港社會服務聯會認可為無障礙友善企業/機構



獲Booking.com頒發「顧客好評獎」

獲粵港澳酒店總經理協會頒發「最佳服務酒店」及「最具特色設計酒店」獎項

獲到到網(TripAdvisor)頒發「卓越獎」

香港麗都酒店、香港麗悅酒店、香港旺角帝盛酒店

獲香港生產力促進局頒發「香港傑出企業公民獎—嘉許標誌」



香港旺角帝盛酒店



獲TripAdvisor頒發「旅行者之選」獎項



2014年度EarthCheck銅級基準認證標誌

獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌

香港麗悅酒店

2014年度EarthCheck銅級基準認證標誌

獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌

Dorsett Regency Kuala Lumpur

獲亞洲酒店業白金獎頒發「馬來西亞五大最傑出總經理大獎」予Dorsett Regency Kuala Lumpur酒店及絲麗酒店區域總經理杜荔芳女士

獲亞洲酒店業白金獎頒發「馬來西亞十大廚神」獎項予行政總廚姚國強師傅

獲亞洲酒店業白金獎頒發「馬來西亞三大人力資源卓越獎」予人力資源經理李鳳萍女士

企業管治 報告書

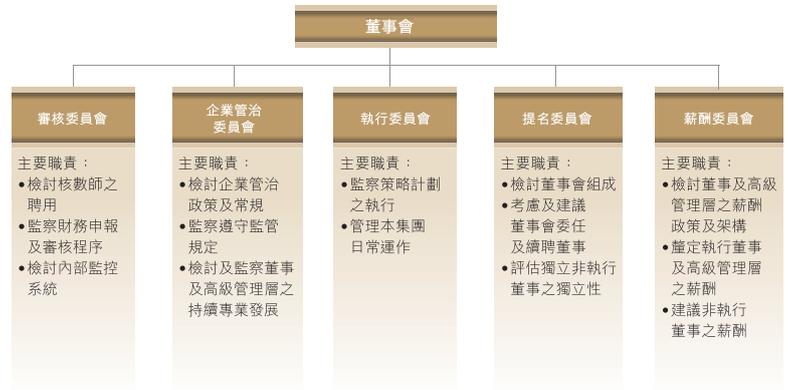
董事會及本公司管理層致力維持良好企業管治常規及程序。本公司之企業管治原則強調專業性、透明度，且對全體股東負責。

本公司於本年度內一直應用及遵守企管守則之守則條文及建議最佳常規(如適用)，除以下所說明之守則條文第 E.1.2 條例外：

本公司主要企業管治原則及常規以及 H 段「與股東溝通」所述之偏離情況概述如下。

A. 董事會

A.1 責任與委派



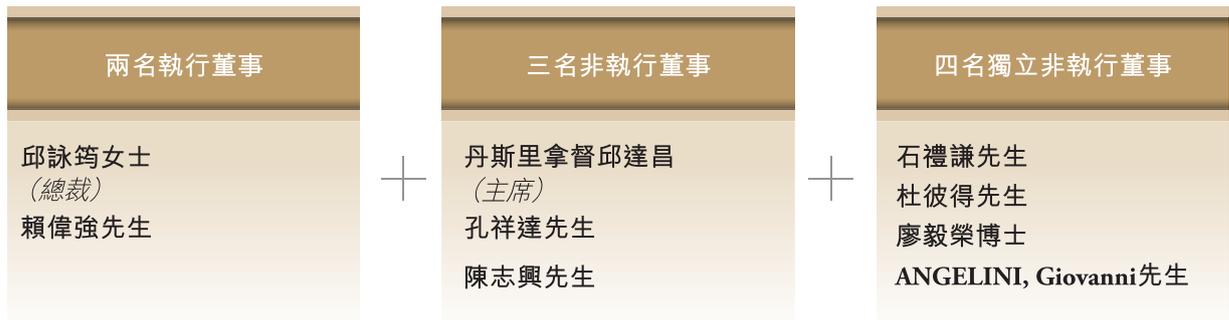
董事會負責有效帶領及指導本集團，冀為股東提供較長遠之價值及對本公司日常營運負責。董事會已制定執行委員會進行本公司業務之界限規範。董事會保留權力對本公司以下主要事項作出決策：

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

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

A.2 董事會組成

董事會成員



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

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

本公司不時檢討董事會之組成，確保董事會具備適合本公司業務所需之均衡技能及經驗，以及董事會備有強大之獨立元素，以保障股東利益。董事會包括四名獨立非執行董事，超逾上市規則之最低規定。最少一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10條所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專業專長。董事會已接獲各獨立非執行董事其獨立性年度確認，並認為全體獨立非執行董事根據在上市規則第3.13條所載之指引下均屬獨立。

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

企業管治 報告書

A.3 主席及總裁

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

主席之主要職責

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

總裁之主要職責

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

A.4 委任與重選董事

組織章程細則訂明委任、重選及罷免董事之程序及進程。

根據組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，三分之一之董事須輪席退任，而每名董事均須最少每三年輪席退任一次。由董事會新委任之董事任期將直至本公司下屆股東週年大會為止，並合資格於該會議上重選連任。新獲委任之董事將獲提供監管規定及本集團業務營運簡介。本公司已安排就董事及人員可能會面臨的法律訴訟作出適當的投保。

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

A.5 董事會會議

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

於本年度，董事會各成員出席所舉行董事會會議之記錄載列如下：

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

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

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

企業管治 報告書

A.6 進行證券交易之標準守則

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

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

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

A.7 董事培訓

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

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

全體董事參加持續專業發展，以發展及更新其知識及技能，並向本公司提供其於本年度所接受之培訓記錄。執行董事邱詠筠女士及賴偉強先生、非執行董事丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生及陳志興先生以及獨立非執行董事石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士均已參加專業人士舉辦之培訓，而獨立非執行董事 ANGELINI, Giovanni 先生則透過閱讀最新監管規定之相關材料接受培訓。

B. 董事會委員會

於二零一四年三月三十一日，董事會已成立五個董事會委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會，以監察本公司各方面之事務。所有董事會委員會均已訂明書面職權範圍，並向董事會匯報彼等作出之決定或建議。

本公司向董事會委員會提供足夠資源以履行彼等之職責，並可因應合理要求，在適當情況下，尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

B.1 執行委員會

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

於本年度，執行委員會全體成員均出席所舉行之全部會議。

B.2 審核委員會

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

審核委員會之權限及職責載於其職權範圍，可於聯交所及本公司網站查閱。

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

於本年度進行之主要工作

- 審閱截至二零一三年三月三十一日止年度之全年財務報表及截至二零一三年九月三十日止六個月之中期財務報表，以及本公司採納之相關會計原則及實務慣例；
- 審閱內部及外部核數師報告書以及管理層就核數師建議作出之回應；
- 檢討本集團內部監控系統之成效以及會計及財務申報功能是否充足，包括資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及此方面之預算；
- 批准內部審核計劃；
- 審閱外部核數師進行之審核及非審核服務以及相關專業費用；
- 評估外部核數師之獨立性以及於本公司股東週年大會上就續聘本公司核數師提出建議；
- 根據政策審閱有關讓僱員可秘密地就財務申報、內部監控或其他事項以及調查程序可能出現之不正當行為提出關注；及
- 審閱截至二零一三年三月三十一日止年度之持續關連交易。

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

企業管治 報告書

B.3 薪酬委員會

薪酬委員會現時由六名成員組成，即：

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

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

於本年度進行之主要工作

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

於本年度，本公司已舉行一次薪酬委員會會議，四名現任薪酬委員會成員(即杜彼得先生(薪酬委員會主席)、石禮謙先生、廖毅榮博士及邱詠筠女士)均出席會議。

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

B.4 提名委員會

提名委員會現時由五名成員組成，即：

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

提名委員會主席為丹斯里拿督邱達昌。提名委員會之權限及職責載於其職權範圍，可於聯交所及本公司網站查閱。提名委員會之主要職責為定期檢討董事會之架構、人數及組成，考慮董事之退任及重選連任，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

董事會已採納由二零一三年六月十八日起生效並於二零一三年九月二十四日修訂之董事會成員多元化政策(「政策」)，有關詳情概述如下：

- (a) 於考慮董事會之組成時，董事會將於甄選候選人時正式考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識、服務年資及其他特質。
- (b) 董事會作出的所有委任將會根據董事會整體將須實施之精英制度(就技能及經驗範疇)。
- (c) 提名委員會將審閱可達致董事會多元化之可計量宗旨並建議董事會採納。董事會可在指定時間就其多元化及計量進展之一個或多個方面尋求相應改善。
- (d) 提名委員會將不時檢討達致董事會成員多元化之可計量目標，並向董事會建議有關目標以供採納。提名委員會目前尚未制定任何可計量目標。

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

於本年度進行之主要工作

- 採納董事會成員多元化政策及其披露；
- 檢討並釐定董事會之政策及架構、人數、組成及多元化；
- 審閱董事之履歷詳情；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；
- 於本公司股東週年大會上就重新委任退任董事向董事會作出建議；及
- 審閱本公司各董事之委任函/ 服務協議(視情況而定)。

於本年度，本公司已舉行兩次提名委員會會議，除丹斯里拿督邱達昌缺席其中一次會議外，全體現任提名委員會成員均出席會議。

B.5 企業管治委員會

企業管治委員會現時由四名成員組成，即：

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

企業管治委員會主席為邱詠筠女士。根據可於本公司網站查閱之企業管治委員會職權範圍，董事會之企業管治功能已轉授予企業管治委員會負責監督、執行及管理本公司內的企業合規事宜。企業管治委員會之主要職責為發展及檢討本公司企業管治政策及常規、監察是否符合監管規定及操守守則，以及監察董事及高級管理層之持續專業發展。

企業管治委員會將持續評估及致力持續發展及改善本集團之企業管治常規。

企業管治 報告書

於本年度進行之主要工作

- 審閱適用於僱員及董事之標準守則之操守守則及合規守則；
- 檢討本公司有否遵守企管守則及審閱企業管治報告書中之披露事項；及
- 審閱並採納企管守則及企業管治報告書中有關董事會成員多元化政策之修訂。

於本年度，本公司已舉行一次企業管治委員會會議，現行全體企業管治委員會成員均出席會議。

C. 董事及核數師確認

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

董事已確認其編製本公司本年度財務報表之責任。

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

本公司並無面臨可能對本公司持續經營能力產生極大疑慮之重大不確定事件或情況。

D. 核數師酬金

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

| 服務 | 所收費用 千港元 |
|-----------------------------|--------------|
| 德勤•關黃陳方會計師行 | |
| 審核服務(包括中期審閱) | 3,300 |
| 非審核服務 | |
| (a) 稅務服務 | 218 |
| (b) 其他服務 | 93 |
| | 3,611 |
| 其他核數師^(附註) | |
| 審核服務 | 1,874 |
| 非審核服務 | |
| (a) 稅務服務 | 23 |
| (b) 其他服務 | — |
| | 1,897 |
| 總計 | 5,508 |

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

E. 內部監控

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

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

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

- 營運之成效及效率；
- 財務申報之可靠性；及
- 遵守適用法例及法規。

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

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

企業管治 報告書

F. 內部審核

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

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

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

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

G. 公司秘書

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

梅女士確認，彼符合上市規則項下所有資格及培訓要求。

H. 與股東溝通

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

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

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

本公司已採納股東溝通政策。

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

二零一三年股東週年大會

本公司二零一三年股東週年大會於二零一三年八月二十九日舉行，以批准(其中包括)採用二零一三年財政年度財務報表、宣派末期股息、重選退任董事及授權董事會釐定董事薪酬、續聘核數師並授權董事會釐定核數師酬金、授予董事一般授權以根據大會通告所載之上限發行新股份及購回股份以及擴大一般授權以發行新股份。

所有決議案(包括重選各退任董事)已按股數投票方式獨立表決。所有提呈之決議案獲得股東通過，約超過95%票數投票贊成該等決議案。審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會主席以及本公司核數師之代表均出席大會，解答股東提問。由於不可避免之業務工作，董事會主席(丹斯里拿督邱達昌)未能出席二零一三年股東週年大會而構成偏離企管守則守則條文第E.1.2條。

全體現任董事(除丹斯里拿督邱達昌及ANGELINI, Giovanni先生外)均出席二零一三年股東週年大會。

二零一四年股東週年大會

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

I. 股東之權利

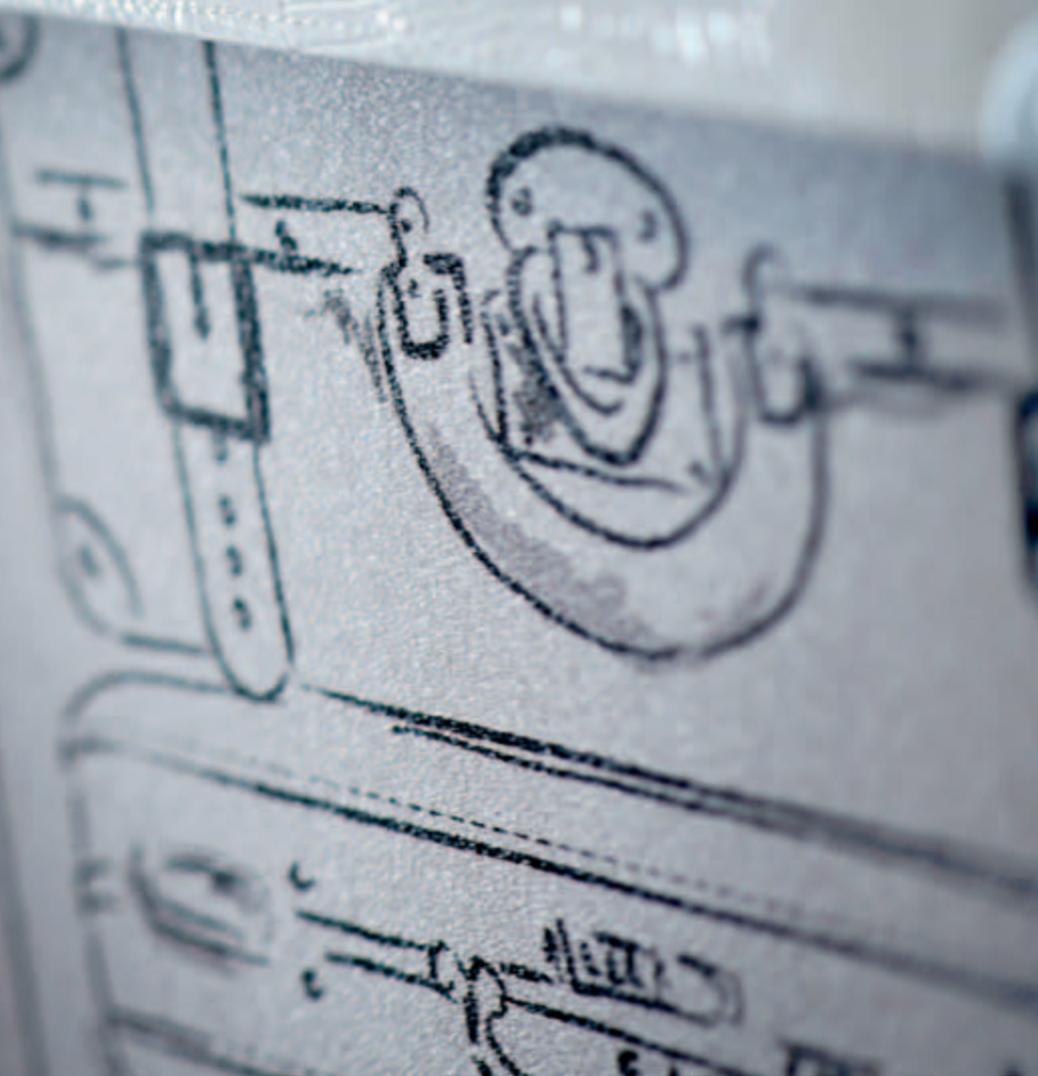
股東於股東大會上提呈建議之權利，由組織章程細則規管。合共持有不少於本公司繳足股本十分之一之兩名或以上股東，可要求董事召開股東特別大會，並提呈於本公司股東大會上考慮之事宜。股東可於本公司股東週年大會提名一名候選人參與董事選舉。

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

於本年度，本公司之章程文件並無顯著變動。

董事會報告書

2808



董事會 報告書

董事欣然向股東呈報其報告以及本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為酒店營運及管理、物業投資、物業發展及物業買賣。其附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註43。

業績

本集團本年度之業績及本集團於該日止之財務狀況載於本年報第88至143頁之綜合財務報表內。

五年財務概要

本集團最近五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第150頁。

股息

董事會就截至二零一三年九月三十日止六個月宣派每股普通股2港仙之中期股息。

董事會建議派付本年度之末期股息（「擬派末期股息」）每股普通股5港仙。擬派末期股息將按以股代息方式支付，股東可選擇收取現金代替為全部或部分應得以股代息股份（「以股代息計劃」）。擬派末期股息連同已派付之中期股息每股普通股2港仙，根據本公司本年度可供分派溢利計算，整個年度之派息比率約為38.8%。根據本公司於本年報日期已發行普通股之股數，倘選擇全數收取現金，擬派末期股息總額將因此約為105,000,000港元。

以股代息計劃須待(i)股東於股東週年大會上批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此獲配發之新股份上市及買賣，方可作實。就釐定將予配發之新股份數目而言，新股份市值將按本公司現有股份於二零一四年九月十八日（包括該日）前連續五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零一四年九月二十九日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及／或新股票將於二零一四年十月三十一日或前後寄發。

董事會 報告書

暫停辦理股東登記手續

為釐定股東出席股東週年大會之資格，本公司將於二零一四年八月二十六日至二零一四年八月二十八日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一四年八月二十五日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(「股份登記分處」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

待股東於股東週年大會批准後，擬派末期股息將於二零一四年十月三十一日或前後派付予於二零一四年九月十八日名列本公司股東名冊之股東。為釐定股東獲派擬派末期股息之資格，本公司將於二零一四年九月十六日至二零一四年九月十八日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於上述期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲派擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一四年九月十五日下午四時三十分前送達股份登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

儲備

於本年度，本集團之儲備變動載於本年報第91頁之綜合權益變動表。

物業、廠房及設備、預付租賃款項及投資物業

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

銀行借貸

於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行借貸詳情載於綜合財務報表附註29。

股本

於本年度，本公司之股本變動載於綜合財務報表附註32。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司已透過其附屬公司亞豐投資有限公司於聯交所購回本公司本金總額為人民幣39,660,000元之6.0厘二零一八年到期債券(債券股份代號：85917)，而有關債券之本金額已於其後獲註銷。詳情如下：

| 購回月份 | 已購回本金額 (人民幣) | 已付價格總額 (人民幣) |
|---------|-----------------|-----------------|
| 二零一三年七月 | 39,660,000元 | 37,714,155元 |

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

優先購買權

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

董事

於本年度內及截至本報告日期止，董事如下：

執行董事

邱詠筠女士
賴偉強先生

非執行董事

丹斯里拿督邱達昌
孔祥達先生
陳志興先生

獨立非執行董事

石禮謙先生，*金紫荊星章，太平紳士*
杜彼得先生
廖毅榮博士
ANGELINI, Giovanni 先生

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

根據組織章程細則第 16.18 條，於本公司股東週年大會上，當時三分之一之董事須輪席退任，每名董事須最少每三年輪席退任一次。杜彼得先生、廖毅榮博士及 ANGELINI, Giovanni 先生將於股東週年大會上輪席退任，且符合資格並願意於股東週年大會上重選連任。

董事之服務合約

各執行董事(邱詠筠女士及賴偉強先生)已與本公司訂立服務協議。執行董事之服務協議年期將於上市日期第三週年屆滿，可於緊隨當前年期屆滿後之日起計自動續期連續三年，惟須根據組織章程細則輪席退任及重選連任，並可以三個月通知期終止。

非執行董事(丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生及陳志興先生)及獨立非執行董事(石禮謙先生、杜彼得先生、廖毅榮博士及 ANGELINI, Giovanni 先生)之委任年期將於上市日期第三週年屆滿，可於緊隨當前年期屆滿後之日起計自動續期連續三年，惟須根據組織章程細則輪席退任及重選連任，並可以三個月通知期終止。

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

董事薪酬

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

本年度已付或應付各董事之酬金詳情載於綜合財務報表附註 17(a)。

董事會 報告書

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一四年三月三十一日，本公司董事及／或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於本公司所存置登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事於股份及本公司相關股份之權益

| 董事姓名 | 於本公司之股份 ⁽ⁱ⁾ | | | | 由本公司 授出之 購股權 ⁽ⁱⁱ⁾ | | 佔本公司 已發行股本 概約百分比 |
|----------|------------------------|--------------------------------|-------|------------------------|------------------------------------|---------------|------------------------|
| | 個人權益 | 公司權益 | 家族權益 | 其他權益 | 個人權益 | 總計 | |
| 丹斯里拿督邱達昌 | - | 1,562,124,494 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 8,861 | - | - | 1,562,133,355 | 74.46% |
| 陳志興 | 3,000 | - | - | - | 3,545,454 | 3,548,454 | 0.17% |
| 孔祥達 | - | - | - | 4,242 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 2,836,363 | 2,840,605 | 0.14% |
| 邱詠筠 | 200,000 | - | - | - | 2,272,727 | 2,472,727 | 0.12% |
| 賴偉強 | - | - | - | - | 1,590,909 | 1,590,909 | 0.08% |

附註：

- (i) 董事於股份或本公司相關股份之所有權益為好倉。
- (ii) 該8,244,844股股份由Sumptuous Assets Limited(「Sumptuous」)直接持有，該公司由丹斯里拿督邱達昌全權控制，而1,553,879,650股股份則由遠東之全資附屬公司Ample Bonus Limited(「Ample Bonus」)直接持有。於二零一四年三月三十一日，鑒於Sumptuous持有遠東之股份，相當於遠東已發行股份約41.39%，Sumptuous被視為於Ample Bonus所擁有之股份中擁有權益。Sumptuous由丹斯里拿督邱達昌全權控制，因此，丹斯里拿督邱達昌被視為於Ample Bonus及Sumptuous直接擁有之股份中擁有權益。
- (iii) 該4,242股股份由孔祥達及其配偶鄧佩君共同持有。
- (iv) 本公司向董事所授出購股權之進一步資料載於本董事會報告書「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註40。

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

| 董事姓名 | 於遠東之股份 ⁽ⁱ⁾ | | | | 由遠東 授出之 購股權 ^(iv) | | 總計 | 佔遠東 已發行股本 概約百分比 |
|----------|-----------------------|-----------------------------|---------|--------------------------|-----------------------------------|-------------|--------|-----------------------|
| | 個人權益 | 公司權益 | 家族權益 | 其他權益 | 個人權益 | | | |
| 丹斯里拿督邱達昌 | 14,384,757 | 765,447,787 ⁽ⁱⁱ⁾ | 582,830 | - | - | 780,415,374 | 42.20% | |
| 孔祥達 | 2,093,033 | - | - | 404,245 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 10,400,000 | 12,897,278 | 0.70% | |
| 陳志興 | 2,800,000 | - | - | - | 3,500,000 | 6,300,000 | 0.34% | |
| 賴偉強 | 50,000 | - | - | - | 900,000 | 950,000 | 0.05% | |
| 廖毅榮 | 4,490 | - | - | - | - | 4,490 | 0.00% | |

附註：

- (i) 董事於遠東之股份或相關股份之所有權益為好倉。
- (ii) 該765,434,763股遠東股份由Sumptuous持有，而13,024股遠東股份則由Modest Secretarial Services Limited(「Modest」)持有。Sumptuous及Modest由丹斯里拿督邱達昌全權控制，因此，丹斯里拿督邱達昌被視為於Sumptuous及Modest持有之遠東股份中擁有權益。
- (iii) 該404,245股遠東股份由孔祥達及其配偶鄧佩君共同持有。
- (iv) 遠東向董事所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註40。

董事於本公司之相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)遠東之二零一六年到期之5.875厘人民幣債券(「遠東債券」)之權益

| 董事姓名 | 於所持權益中之身份 | 所持已發行遠東債券金額 |
|----------|------------------------|-------------|
| 丹斯里拿督邱達昌 | 由受控法團持有 ⁽ⁱ⁾ | 30,700,000 |
| 杜彼得 | 共同權益 ⁽ⁱⁱ⁾ | 1,500,000 |

附註：

- (i) 人民幣30,700,000元遠東債券由丹斯里拿督邱達昌全權控制之公司Precious Stone Properties Limited持有。
- (ii) 人民幣1,500,000元遠東債券由杜彼得及其配偶張麗嫻共同持有。

除上文披露者外，於二零一四年三月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有權益或任何淡倉。

董事會 報告書

主要股東於股份及本公司相關股份之權益及淡倉

於二零一四年三月三十一日，以下人士於股份或本公司相關股份中須記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊內或須以其他方式通知本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

| 主要股東名稱 | 身份 | 持倉 ⁽ⁱ⁾ | 於本公司之 股份 | 佔本公司 已發行股本 概約百分比 |
|-------------------|------------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| 丹斯里拿督邱達昌 | 受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾ | 好倉 | 1,562,124,494 | 74.46% |
| | 家族權益 | 好倉 | 8,861 | |
| 吳惠平 | 個人權益 | 好倉 | 1,562,133,355 | 74.46% |
| | 家族權益 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 好倉 | 8,861 | |
| Sumptuous | 實益擁有人 ⁽ⁱⁱ⁾ | 好倉 | 1,562,133,355 | 74.46% |
| | 受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾ | 好倉 | 8,244,844 | |
| 遠東 Ample Bonus | 受控法團權益 ⁽ⁱⁱ⁾ | 好倉 | 1,562,124,494 | 74.07% |
| | 實益擁有人 ⁽ⁱⁱ⁾ | 好倉 | 1,553,879,650 | |

附註：

- (i) 「好倉」指該等人士／機構持有股份或本公司相關股份之好倉，而「淡倉」指該等人士／機構持有股份或本公司相關股份之淡倉。
- (ii) Ample Bonus 直接擁有 1,553,879,650 股股份。Ample Bonus 為遠東之全資附屬公司，因此，遠東被視為於 Ample Bonus 持有之股份中擁有權益。
- Sumptuous 直接擁有 8,244,844 股股份。於二零一四年三月三十一日，鑒於 Sumptuous 擁有遠東之股份，相當於遠東已發行股份約 41.39%，Sumptuous 被視為於 Ample Bonus 所擁有之股份中擁有權益。Sumptuous 由丹斯里拿督邱達昌全權控制，因此，丹斯里拿督邱達昌被視為於 Ample Bonus 及 Sumptuous 直接擁有之股份中擁有權益。
- (iii) 吳惠平為丹斯里拿督邱達昌之配偶，故被視為於丹斯里拿督邱達昌所持有權益之股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一四年三月三十一日，股份或本公司相關股份中並無任何其他權益或淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊內。

主要客戶及供應商

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

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

購股權計劃

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

購股權計劃之合資格參與者包括董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)以及遠東集團及本集團之僱員，以及董事會全權酌情認為曾經或將會對本集團作出貢獻之本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人及服務供應商。

於本年報日期，根據購股權計劃可供發行之股份總數為181,981,826股，相當於本公司於本年報日期之已發行股本約8.67%。於任何十二個月期間內，各參與者因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃可能授出之購股權(包括已行使及尚未行使購股權)而可發行之股份最高數目，不得超過本公司當時已發行股本之1%。任何進一步授出超出該上限之購股權，須經股東在股東大會上批准。

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

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

根據購股權計劃認購股份之認購價將由董事會釐定，惟不得低於下列最高者：

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

董事會 報告書

於本年度，購股權計劃項下購股權之變動詳情如下：

| 購股權類別 ^(a) | 購股權數目 ^(b) | | | | | |
|----------------------|------------------------|------------|------------|------------|--------------------------|------------|
| | 於二零一三年 四月一日 尚未行使 | 於本年度 授出 | 於本年度 行使 | 於本年度 失效 | 於二零一四年 三月三十一日 尚未行使 | |
| 董事 | | | | | | |
| 邱詠筠 | 第一批 | 454,545 | - | - | - | 454,545 |
| | 第二批 | 454,545 | - | - | - | 454,545 |
| | 第三批 | 454,545 | - | - | - | 454,545 |
| | 第四批 | 454,545 | - | - | - | 454,545 |
| | 第五批 | 454,547 | - | - | - | 454,547 |
| | | 2,272,727 | - | - | - | 2,272,727 |
| 賴偉強 | 第一批 | 318,181 | - | - | - | 318,181 |
| | 第二批 | 318,181 | - | - | - | 318,181 |
| | 第三批 | 318,181 | - | - | - | 318,181 |
| | 第四批 | 318,181 | - | - | - | 318,181 |
| | 第五批 | 318,185 | - | - | - | 318,185 |
| | | 1,590,909 | - | - | - | 1,590,909 |
| 孔祥達 | 第一批 | 567,272 | - | - | - | 567,272 |
| | 第二批 | 567,272 | - | - | - | 567,272 |
| | 第三批 | 567,272 | - | - | - | 567,272 |
| | 第四批 | 567,272 | - | - | - | 567,272 |
| | 第五批 | 567,275 | - | - | - | 567,275 |
| | | 2,836,363 | - | - | - | 2,836,363 |
| 陳志興 | 第一批 | 709,090 | - | - | - | 709,090 |
| | 第二批 | 709,090 | - | - | - | 709,090 |
| | 第三批 | 709,090 | - | - | - | 709,090 |
| | 第四批 | 709,090 | - | - | - | 709,090 |
| | 第五批 | 709,094 | - | - | - | 709,094 |
| | | 3,545,454 | - | - | - | 3,545,454 |
| 僱員(合計) | 第一批 | 1,663,631 | - | - | (109,090) | 1,554,541 |
| | 第二批 | 1,663,631 | - | - | (109,090) | 1,554,541 |
| | 第三批 | 1,663,631 | - | - | (109,090) | 1,554,541 |
| | 第四批 | 1,663,631 | - | - | (109,090) | 1,554,541 |
| | 第五批 | 1,663,651 | - | - | (109,094) | 1,554,557 |
| | | 8,318,175 | - | - | (545,454) | 7,772,721 |
| 總計 | | 18,563,628 | - | - | (545,454) | 18,018,174 |

於本年度，概無註銷購股權。

附註：

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

| 購股權類別 | 歸屬期 | 行使期 |
|-------|----------------------|----------------------|
| 第一批 | 二零一零年十月十一日至二零一一年十月十日 | 二零一一年十月十一日至二零一四年十月十日 |
| 第二批 | 二零一零年十月十一日至二零一二年十月十日 | 二零一二年十月十一日至二零一五年十月十日 |
| 第三批 | 二零一零年十月十一日至二零一三年十月十日 | 二零一三年十月十一日至二零一六年十月十日 |
| 第四批 | 二零一零年十月十一日至二零一四年十月十日 | 二零一四年十月十一日至二零一七年十月十日 |
| 第五批 | 二零一零年十月十一日至二零一五年十月十日 | 二零一五年十月十一日至二零一八年十月十日 |

購股權計劃及本公司所授出購股權以及遠東之購股權計劃及遠東所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註40。

購入股份或債券之安排

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

重大合約

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

管理合約

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

持續關連交易

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

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

遠東為本公司之控股股東，於本公司已發行股份中擁有約74.07%權益。因此，根據上市規則，業主為遠東之聯繫人士(定義見上市規則)及本公司之關連人士。根據上市規則第14A.14條，交易構成本公司之持續關連交易。

董事會 報告書

由於根據租賃協議租戶應支付予業主之最高年度租金之其中一個適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%且超過1,000,000港元但低於5%，根據上市規則，交易僅須遵守申報、公佈及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

有關交易之相關詳情於本公司日期為二零一二年八月三十一日之公佈披露。

(i) Mayland Century、(ii) Mayland Avenue、(iii) Mayland Universal 及 (iv) Fortune Plus 及 Subang Jaya 訂立酒店管理合約

於二零一三年十一月二十六日，本公司間接全資附屬公司Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd與(i) Mayland Century Sdn Bhd、(ii) Mayland Avenue Sdn Bhd、(iii) Mayland Universal Sdn Bhd及(iv) Fortune Plus Sdn Bhd以酒店管理合約形式訂立該等交易，以管理由各訂約方擁有之位於馬來西亞之酒店。

Fortune Plus Sdn Bhd為本公司控股股東遠東之間接全資附屬公司，且(i) Mayland Century Sdn Bhd、(ii) Mayland Avenue Sdn Bhd及(iii) Mayland Universal Sdn Bhd均為本公司非執行董事兼主席以及遠東之控股股東丹斯里拿督邱達昌之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，該等實體均被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於本集團自該等交易應收費用之估計年度上限總額超過本公司適用百分比率之0.1%且超過1,000,000港元惟不足5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章之申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

有關該等交易之相關詳情於本公司日期為二零一三年十一月二十六日之公佈披露。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認交易已按以下各項訂立：

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

本公司核數師已獲委聘按照香港會計師公會頒佈之《香港審驗應聘服務準則3000》的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，匯報本集團之持續關連交易。核數師已按照主板上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，內含其有關本集團以上披露之持續關連交易(「經披露持續關連交易」)之發現及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件副本。

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

董事於競爭業務之權益

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

被視為與本集團業務構成競爭或 可能構成競爭之業務

| 機構名稱 | 業務描述 | 董事姓名 | 董事於該機構之權益性質 |
|--|--|-----------------|---|
| Malaysia Land Properties Sdn. Bhd. (「Mayland」) | Mayland 為一家非上市物業發展商，於馬來西亞吉隆坡及柔佛巴魯擁有超過20個現有綜合發展項目，其中包括 Plaza Damas 3 (設有商舖辦公單位及服務式住宅單位之綜合發展)；及 Cheras Sentral (位於馬來西亞吉隆坡 Cheras 一個購物消閒中心之物業發展項目)。Plaza Damas 3 與 Cheras Sentral 均擁有一小幅已建有一間酒店之用地。 | 丹斯里拿督邱達昌 邱詠筠 | Mayland 由丹斯里拿督邱達昌控制，彼亦為 Mayland 行政總裁 董事 |
| Agora Hospitality Group Co., Ltd. (「Agora」) | Agora 於東京證券交易所第一部上市，其主要業務為於日本經營酒店及度假村業務、物業投資及財務營運。 | 丹斯里拿督邱達昌 孔祥達 | 佔 Agora 約 51.31% 之擁有人及董事會主席 總裁及董事 |
| RC Hotel and Resort JV Holdings (BVI) Company Limited (「RC Hotel」) | RC Hotel 於英屬處女群島註冊成立，為非上市公司。RC Hotel 主要業務為發展及經營 Ritz-Carlton Reserve Maldives，一間預期於二零一九年落成之度假酒店。 | 丹斯里拿督邱達昌 | 佔 RC Hotel 約 10% 之擁有人 |
| Land & General Berhad | Land & General Berhad 於馬來西亞主板市場上市。Land & General Berhad 及其附屬公司主要業務為物業發展、投資及管理，以及投資橡膠園、教育及康樂業務。 | 邱詠筠 孔祥達 | 邱女士間接持有 Land & General Berhad 已發行股本約 16.28% 權益 非獨立及非執行董事 |

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

董事會 報告書

遠東及丹斯里拿督邱達昌作出之不競爭承諾

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

於財政年度內，遠東提出要約給予帝盛優先權管理澳洲兩間酒店(一間位於墨爾本，一間位於柏斯)。董事會已考慮並拒絕兩項要約，原因為該等酒店為5星級酒店而本公司並無管理世界級5星級酒店之經驗及資源。

本公司已接獲契諾人有關彼等已遵守承諾條款之聲明。契諾人聲明彼等自承諾生效日期起至本年報日期止已全面遵守承諾。

足夠公眾持股量

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

退休及退休金計劃

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

有關本集團退休及退休金計劃之進一步資料載於綜合財務報表附註39。

獨立性之確認

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

捐款

於本年度，本集團作出慈善及其他捐款達952,650港元。

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B (1) 條，董事資料自本公司二零一三至一四年之中期報告日期起至本年報日期止之變動載列如下：

1. 邱詠筠女士

邱女士之年度酬金(不包括本公司酌情應付之花紅或其他福利)由 2,160,000 港元增至 2,278,800 港元，自二零一四年二月一日起生效。

邱女士之二零一三年年終花紅釐定為 900,000 港元。

邱女士辭任馬來西亞交易所主板上市公司 Land & General Berhad 之非獨立及非執行董事，自二零一四年三月三十一日起生效。

2. 賴偉強先生

賴先生之年度酬金(不包括本公司酌情應付之花紅或其他福利)由 1,200,000 港元增至 1,260,000 港元，自二零一四年二月一日起生效。

賴先生之二零一三年年終花紅釐定為 350,000 港元。

3. 石禮謙先生

石先生獲委任為香港上市公司四海國際集團有限公司之獨立非執行董事，自二零一三年十二月十八日起生效。

石先生辭任香港上市公司泰山石化集團有限公司之獨立非執行董事，自二零一四年二月二十七日起生效。

石先生辭任新昌營造集團有限公司之獨立非執行董事，自二零一四年五月十二日起生效。

4. 杜彼得先生

杜先生已獲委任為香港機場管理局之董事，自二零一四年六月一日起生效。

核數師

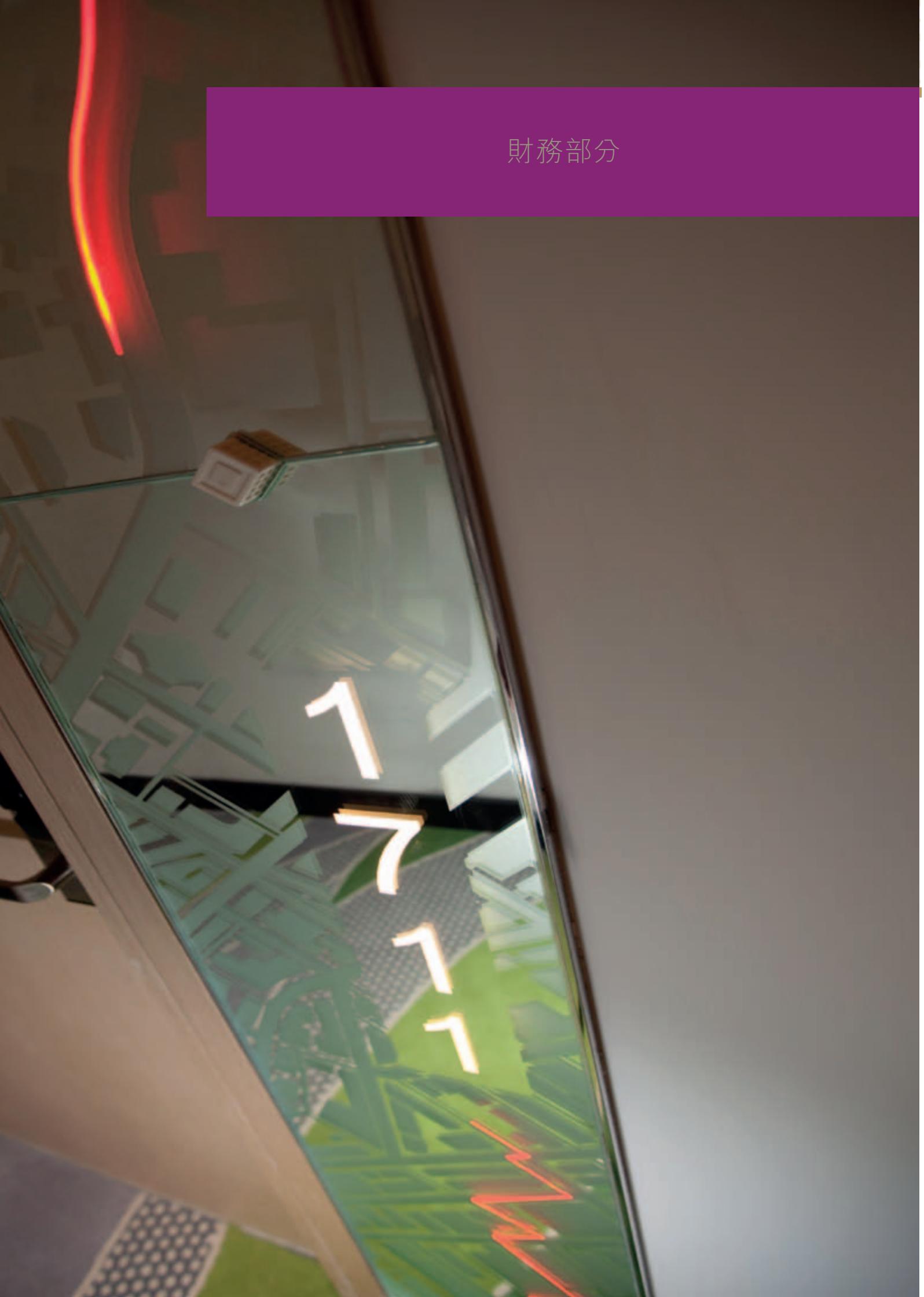
德勤•關黃陳方會計師行將於股東週年大會上告退，且符合資格並願意繼續受聘。於股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命
帝盛酒店集團有限公司

總裁兼執行董事
邱詠筠

香港，二零一四年六月二十五日

財務部分



獨立核數師 報告書

Deloitte. 德勤

致帝盛酒店集團有限公司列位股東
(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 88 至 143 頁帝盛酒店集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一四年三月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及前香港公司條例(第 32 章)之披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，及實施董事認為屬必要之有關內部控制，以確保綜合財務報表之編製不存在重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

核數師之責任

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

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

我們相信，我們所獲得之審核憑證已充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一四年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照前香港公司條例(第 32 章)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
二零一四年六月二十五日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-------------------------------|----|--------------|--------------|
| 收益 | 9 | 1,785,850 | 1,152,942 |
| 已售物業成本 | | (350,911) | – |
| 經營成本 | | (438,769) | (364,672) |
| 折舊及攤銷 | | (196,474) | (137,879) |
| 毛利 | | 799,696 | 650,391 |
| 其他收入 | | 4,088 | 5,811 |
| 出售一間附屬公司之收益 | 34 | – | 458,358 |
| 行政開支 | | (348,410) | (294,267) |
| 開業前支出 | 10 | (13,596) | (26,107) |
| 其他收益及虧損 | 11 | 140,174 | (1,858) |
| 融資成本 | 12 | (167,261) | (100,005) |
| 除稅前溢利 | | 414,691 | 692,323 |
| 所得稅開支 | 13 | (38,123) | (44,867) |
| 本年度溢利 | 14 | 376,568 | 647,456 |
| 本年度其他全面收入(支出) | | | |
| 其後可能重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算海外業務之匯兌差額 | | 15,431 | (4,021) |
| 指定為現金流量對沖之跨貨幣掉期合約之公平值調整(附註27) | | 28,898 | – |
| 對沖儲備重新分類至損益(附註27) | | (27,329) | – |
| | | 17,000 | (4,021) |
| 本年度全面收入總額 | | 393,568 | 643,435 |
| 每股盈利 | 16 | | |
| – 基本(港仙) | | 18.52 | 32.37 |
| – 攤薄(港仙) | | 18.52 | 32.37 |

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

| | 附註 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------------|----|------------------|--------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 18 | 6,384,555 | 5,652,677 |
| 預付租賃款項 | 19 | 574,164 | 589,330 |
| 投資物業 | 20 | 600,996 | 412,500 |
| 收購物業、廠房及設備之按金 | | 391,826 | 133,864 |
| 於一間聯營公司之權益 | 21 | 76,533 | 76,533 |
| 已付公用事業及其他按金 | | 15,125 | 11,755 |
| 指定為對沖工具之衍生金融工具 | 27 | 20,062 | – |
| 已抵押存款 | 23 | 2,831 | 2,897 |
| 遞延稅項資產 | 31 | 32,938 | 5,000 |
| | | 8,099,030 | 6,884,556 |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | | | |
| 已落成物業 | 25 | 7,379 | – |
| 供／發展中物業 | 25 | 21,030 | 353,141 |
| 其他存貨 | | 9,159 | 8,396 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 26 | 242,713 | 120,624 |
| 預付租賃款項 | 19 | 14,755 | 14,841 |
| 可收回稅項 | | 5,957 | 6,926 |
| 投資證券 | 22 | 514,264 | 28,554 |
| 已抵押存款 | 23 | 165,080 | 137,132 |
| 定期存款 | 23 | – | 12,500 |
| 銀行結餘及現金 | 23 | 1,191,278 | 729,519 |
| | | 2,171,615 | 1,411,633 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 28 | 371,810 | 244,616 |
| 有抵押銀行借貸 | 29 | 2,119,978 | 3,287,936 |
| 已收銷售訂金 | | – | 275,926 |
| 衍生金融工具 | 33 | – | 9,516 |
| 應繳稅項 | | 24,909 | 2,200 |
| | | 2,516,697 | 3,820,194 |
| 流動負債淨額 | | (345,082) | (2,408,561) |
| 總資產減流動負債 | | 7,753,948 | 4,475,995 |

綜合財務狀況表(續)

於二零一四年三月三十一日

| | 附註 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|--------------|----|------------------|--------------|
| 非流動負債 | | | |
| 有抵押銀行借貸 | 29 | 2,496,907 | 582,692 |
| 已收租金按金 | | 9,032 | 7,756 |
| 債券 | 30 | 1,002,691 | – |
| 遞延稅項負債 | 31 | 102,890 | 99,724 |
| | | 3,611,520 | 690,172 |
| 資產淨值 | | | |
| | | 4,142,428 | 3,785,823 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 32 | 209,798 | 200,000 |
| 股份溢價 | | 2,390,307 | 2,237,153 |
| 儲備 | | 1,542,323 | 1,348,670 |
| 權益總額 | | 4,142,428 | 3,785,823 |

第88至第143頁之綜合財務報表於二零一四年六月二十五日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱詠筠
董事

賴偉強
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

| | 本公司股東應佔 | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------------|----------------------|------------------|----------------------|-------------|-------------|-----------|
| | 股本 千港元 | 股份溢價 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 物業重估 儲備 千港元 | 合併儲備 千港元 (附註a) | 購股權 儲備 千港元 | 其他儲備 千港元 (附註b) | 對沖儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總計 千港元 |
| 於二零一二年四月一日 | 200,000 | 2,237,153 | 146,259 | 9,014 | (201,048) | 7,173 | 207,440 | - | 813,806 | 3,419,797 |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 647,456 | 647,456 |
| 年內換算海外業務及其他全面開支之匯兌差額 | - | - | (4,021) | - | - | - | - | - | - | (4,021) |
| 本年度全面收入總額 | - | - | (4,021) | - | - | - | - | - | 647,456 | 643,435 |
| 股息(附註15) | - | - | - | - | - | - | - | - | (280,000) | (280,000) |
| 確認股本結算股份付款開支 | - | - | - | - | - | 2,591 | - | - | - | 2,591 |
| 失效購股權轉撥至保留溢利 | - | - | - | - | - | (1,161) | - | - | 1,161 | - |
| 於二零一三年三月三十一日 | 200,000 | 2,237,153 | 142,238 | 9,014 | (201,048) | 8,603 | 207,440 | - | 1,182,423 | 3,785,823 |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 376,568 | 376,568 |
| 換算海外業務之匯兌差額 | - | - | 15,431 | - | - | - | - | - | - | 15,431 |
| 指定為現金流量對沖之跨貨幣掉期 合約之公平值調整(附註27) | - | - | - | - | - | - | - | 28,898 | - | 28,898 |
| 對沖儲備重新分類至損益(附註27) | - | - | - | - | - | - | - | (27,329) | - | (27,329) |
| 本年度其他全面收入 | - | - | 15,431 | - | - | - | - | 1,569 | - | 17,000 |
| 本年度全面收入總額 | - | - | 15,431 | - | - | - | - | 1,569 | 376,568 | 393,568 |
| 股息(附註15) | - | - | - | - | - | - | - | - | (201,514) | (201,514) |
| 代替現金股息之已發行股份，扣除開支 | 9,798 | 153,154 | - | - | - | - | - | - | - | 162,952 |
| 確認股本結算股份付款開支 | - | - | - | - | - | 1,599 | - | - | - | 1,599 |
| 失效購股權轉撥至保留溢利 | - | - | - | - | - | (249) | - | - | 249 | - |
| 於二零一四年三月三十一日 | 209,798 | 2,390,307 | 157,669 | 9,014 | (201,048) | 9,953 | 207,440 | 1,569 | 1,357,726 | 4,142,428 |

附註：

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

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------------------------|----|--------------------|----------------|
| 經營業務 | | | |
| 除稅前溢利 | | 414,691 | 692,323 |
| 按下列各項調整： | | | |
| 折舊及攤銷 | | 196,474 | 137,879 |
| 由已落成待售物業轉撥至投資物業所產生之公平值收益 | | (130,870) | — |
| 衍生金融工具公平值變動 | | (676) | 8,307 |
| 確認被對沖項目至損益後由對沖儲備重新分類至損益之收益 | | (27,329) | — |
| 投資證券公平值變動 | | 18,242 | (4,083) |
| 呆壞賬撥備 | | 333 | 80 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損(收益) | | 233 | (424) |
| 購回部分債券之收益 | | (2,067) | — |
| 出售一間附屬公司之收益 | | — | (458,358) |
| 股本結算股份付款開支 | | 1,599 | 2,591 |
| 利息收入 | | (2,588) | (3,288) |
| 融資成本 | | 167,261 | 100,005 |
| 營運資金變動前之經營現金流量 | | 635,303 | 475,032 |
| 待售物業減少(增加) | | 262,059 | (90,308) |
| 其他存貨增加 | | (763) | (359) |
| 應收賬款、按金及預付款項增加 | | (139,883) | (10,293) |
| 已付公用事業及其他按金增加 | | (3,370) | (4,093) |
| 投資證券增加 | | (503,952) | (24,471) |
| 應付賬款及應計費用增加 | | 126,062 | 6,262 |
| 已收租金按金增加 | | 1,276 | 583 |
| 已收銷售訂金(減少)增加 | | (275,926) | 120,806 |
| 經營業務所得現金 | | 100,806 | 473,159 |
| 已付所得稅 | | (39,217) | (83,637) |
| 經營業務所得現金淨額 | | 61,589 | 389,522 |
| 投資活動 | | | |
| 收購發展中酒店物業已付訂金 | | (232,774) | — |
| 收購物業、廠房及設備 | | (87,196) | (95,918) |
| 酒店物業發展開支 | | (782,926) | (866,164) |
| 出售一間附屬公司之現金流入淨額 | 34 | 15,000 | 764,278 |
| 出售物業、廠房及設備所得款項淨額 | | 250 | 578 |
| 已收利息 | | 2,588 | 3,288 |
| 存入已抵押銀行存款 | | (27,882) | (5,438) |
| 解除已抵押銀行存款 | | — | 206,265 |
| 到期日超過三個月之定期存款到期 | | 12,500 | — |
| 存入到期日超過三個月之定期存款 | | — | (12,500) |
| 投資活動所用現金淨額 | | (1,100,440) | (5,611) |

綜合現金流量表(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-----------------------|----|------------------|------------------|
| 融資活動 | | | |
| 發行債券之所得款項，扣除交易成本 | | 1,050,172 | — |
| 購回債券 | | (48,172) | — |
| 已付股息 | | (38,562) | (280,000) |
| 新增銀行借貸 | | 2,989,317 | 769,961 |
| 償還銀行借貸 | | (2,268,700) | (539,808) |
| 已付利息 | | (184,763) | (135,594) |
| 融資活動所得(所用)現金淨額 | | 1,499,292 | (185,441) |
| 現金及現金等值物增加 | | 460,441 | 198,470 |
| 年初之現金及現金等值物 | | 729,519 | 533,647 |
| 匯率變動影響 | | 1,318 | (2,598) |
| 年終之現金及現金等值物 | | 1,191,278 | 729,519 |
| 指： | | | |
| 銀行結餘及現金 | | 1,191,278 | 729,519 |

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為公眾有限公司，乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而其股份自二零一零年十月十一日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司及其附屬公司以下統稱為本集團。

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

本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於本公司刊發之二零一四年年報公司資料一節披露。

本集團之主要業務為酒店營運及管理、物業投資、物業發展及物業買賣。

綜合財務報表以本公司功能貨幣港元（「港元」）呈列。

2. 綜合財務報表編製基準

於編製綜合財務報表時，本公司董事有鑒於二零一四年三月三十一日本集團之流動負債超出其流動資產 345,082,000 港元，已審慎考慮本集團未來之流動資金情況。本公司董事認為，本集團擁有多項融資來源可為其運營提供資金。計及本集團未抵押資產之現值，本集團將能夠對其現有銀行融資再融資或向財務機構取得額外融資。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈且在本集團於二零一三年四月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|------------------------|------------------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本） | 香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 |
| 香港財務報告準則第 7 號（修訂本） | 披露－抵銷金融資產及金融負債 |
| 香港財務報告準則第 10 號、 | |
| 香港財務報告準則第 11 號及 | |
| 香港財務報告準則第 12 號（修訂本） | 綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡性指引 |
| 香港財務報告準則第 10 號 | 綜合財務報表 |
| 香港財務報告準則第 11 號 | 合營安排 |
| 香港財務報告準則第 12 號 | 披露於其他實體之權益 |
| 香港財務報告準則第 13 號 | 公平值計量 |
| 香港會計準則第 19 號（二零一一年經修訂） | 僱員福利 |
| 香港會計準則第 27 號（二零一一年經修訂） | 獨立財務報表 |
| 香港會計準則第 28 號（二零一一年經修訂） | 於聯營公司及合營公司之投資 |
| 香港會計準則第 1 號（修訂本） | 呈列其他全面收益項目 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） | |
| －詮釋第 20 號 | 露天礦場生產階段之剝採成本 |

除下文所述者外，於本年度，應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及有關公平值計量之披露之單一指引來源。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之財務工具項目及非財務工具項目，惟於香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內之股份支付交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及與公平值計量相似但並非公平值之計量(例如用於計量作減值評估用途之存貨或使用價值之可變現價值淨額)除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公平值界定為在現時市況下於計量日期在主要(或最有利之)市場按有秩序交易出售一項資產將收取(或於釐定負債之公平值時轉讓一項負債將支付)之價格。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價格。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第13號要求提前應用。按照香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團於二零一三年比較期間並未作出任何香港財務報告準則第13號規定之新披露(二零一四年披露請參閱附註7及20)。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表內所確認之金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂本其他全面收益項目之呈列

本集團已應用香港會計準則第1號之修訂本呈列其他全面收益項目。於採納香港會計準則第1號之修訂本後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇權。此外，香港會計準則第1號之修訂本規定須為於其他全面收益中之其他全面收益項目作出額外披露並劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準予以分配—該等修訂本並無變動按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目之選擇。有關修訂本已被追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈列已被修改以反映該等變更。除上文所述之呈列方式變動外，應用香港會計準則第1號之修訂本對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|---|---|
| 香港財務報告準則(修訂本) | 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ² |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ³ |
| 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ³ |
| 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本) | 投資實體 ¹ |
| 香港財務報告準則第11號 | 收購聯合營運權益之會計 ⁴ |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本) | 可接受之折舊及攤銷法之澄清 ⁴ |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 界定福利計劃：僱員供款 ² |
| 香港會計準則第32號(修訂本) | 抵銷金融資產與金融負債 ¹ |
| 香港會計準則第36號(修訂本) | 非金融資產之可收回款項披露 ¹ |
| 香港會計準則第39號(修訂本) | 衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號 | 政府徵費 ¹ |

¹ 自二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效，可提前應用。

² 自二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，若干例外除外。

³ 可供應用—強制性生效日期會於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後確定。

⁴ 自二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。其後於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債之分類及計量以及終止確認之規定，該準則於二零一三年經進一步修訂，以包括有關對沖會計之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍以內之所有已確認金融資產其後均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報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就指定為按公平值計入損益之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，除非於其他全面收益中確認負債信貸風險變動之影響將會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因金融負債信貸風險變動而引致有關負債公平值變動之金額，乃於其他全面收益中呈列。金融負債信貸風險變動應佔金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動，全數於損益中呈列。

新一般對沖會計要求保留了三種類型對沖會計法。然而，符合對沖會計處理之交易類型已引入更大靈活性，尤其是擴大合資格作對沖之工具類型及合資格進行對沖會計之非財務項目風險部分之類型。此外，有效性測試已經全面改革，並以「經濟關係」原則取代。對沖有效性不再需要追溯評估。有關企業風險管理活動亦已引入加強披露要求。

本公司董事預期採納香港財務報告準則第9號將不會對就本集團之金融資產及金融負債所申報之金額造成重大影響。

4. 主要會計政策

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

綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及前香港公司條例第32章規定之適用披露。

公平值是於計量日期市場參與者間於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格為可直接觀察取得或可使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟以下各項除外：屬於香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎之付款交易、屬於香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及其計量與公平值之計量存在某些相似之處但並非公平值，例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量分為第一級、第二級或第三級，此等級別之劃分乃根據其數據之可觀察程度及該數據對公平值計量之整體重要性，概述如下：

- 第一級別數據指該實體於計量日期由活躍市場上相同資產或負債獲得之標價(未經調整)；
- 第二級別數據指除第一級別所包含之標價以外，可直接或間接從觀察資產或負債之資料而得出之數據；及
- 第三級別數據指該數據不可從觀察資產或負債之資料而獲得。

所採納主要會計政策如下：

合併賬目基準

綜合財務報表包括本公司的以及由本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。本公司於以下情況擁有控制權：

- 有權控制被投資公司；
- 參與被投資公司業務所得可變動回報之風險承擔或權利；及
- 有能力使用其權利影響其回報。

倘事實及情況顯示以上所列之三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於年內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益表及其他全面收益表之各項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司之財務報表於必要時作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時予以全數對銷。

於合營經營之權益

合營經營乃一種聯合安排，據此，對安排擁有共同控制權之各方享有有關聯合安排之資產之權利及承擔負債之義務。共同控制權乃指按照合約協定共同控制一項安排，並僅在有關業務相關之決策需共同控制之各方一致同意時存在。

當集團實體根據合營經營從事業務時，本集團作為合營經營者就其於合營經營中之權益確認：

- 其資產，包括其應佔任何共同持有之任何資產；
- 其負債，包括其應佔任何共同產生之任何負債；
- 其應佔來自合營經營成果之銷售收益；
- 其應佔合營經營所產生成果之銷售收益；及
- 其開支，包括其應佔任何共同產生之任何開支。

根據特定資產、負債、收益及開支適用之香港財務報告準則，本集團將與其於合營經營之權益有關之資產、負債、收益及開支入賬。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

於合營經營之權益(續)

當集團實體向合營經營出售或貢獻資產而集團實體為合營運作方，則本集團被視為向合營經營之其他各方出售或貢獻資產，及該等出售或貢獻產生之收益及虧損於本集團之綜合財務報表確認，惟限於其他各方於合營經營之權益。

當集團實體向合營經營購買資產而集團實體為合營運作方，則本集團不會確認其應佔之收益及虧損，直至轉售該等資產予第三方為止。

物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

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

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

存貨

待售物業

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

其他存貨

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

發展中物業

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

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

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

租約

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

本集團作為出租人

經營租約項下之租金收入乃按有關租約年期以直線法於損益確認。

本集團作為承租人

經營租賃款項乃按有關租賃期限以直線法確認為開支。

租賃土地及樓宇

當租約包括土地及樓宇部分，本集團獨立評估分類各部分為財務或經營租約，乃按各部分擁有權之絕大部分風險及回報已轉讓予本集團為基準，除非兩個部分均明確屬於經營租約，在此情況下，整份租約則分類為經營租約。尤其是，最低租金(包括任何一次性即時繳付之款項)已按租約開始時之土地及樓宇部分之租賃權益公平值比例，在土地及樓宇部分之間分配。

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

於聯營公司之權益

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力指有權參與投資對象之財務及經營政策決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債乃按權益會計法納入綜合財務報表。以權益會計法處理之聯營公司財務報表乃按與本集團於類似情況下之類似交易及事件所採用者相同之會計政策編製。根據權益法，於一間聯營公司之投資乃按成本於綜合財務狀況表首次確認，並其後作出調整以確認本集團應佔該等聯營公司之損益及其他全面收益。當本集團應佔聯營公司之虧損超出本集團於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司投資淨額一部分之任何長期權益)，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損。本集團僅會在其須於代表該聯營公司承擔法律或推定責任，或代其支付款項之情況下，方會確認額外虧損。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

於聯營公司之權益(續)

於聯營公司之投資乃自被投資公司成為聯營公司當日起按權益法入賬。

本集團應用香港會計準則第39號之規定決定是否有必要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。如有必要，該項投資(包括商譽)之全部賬面值將根據香港會計準則第36號資產減值作為單獨資產透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者)與其賬面價值進行減值測試。所確認之任何減值虧損均構成投資賬面值之一部分。該減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟應以之後該項投資增加之可收回金額為限。

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

金融工具

當集團實體成為某工具合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債方予以確認。

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

金融資產

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

實際利率法

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

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

貸款及應收賬款

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按公平值計入損益之金融資產

本集團按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

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

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益內確認。於損益確認之損益淨額包括就金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」。公平值按附註7所述方式釐定。

金融資產減值

金融資產(不包括按公平值計入損益之金融資產)於各報告期間結算日評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據顯示因金融資產首次確認後發生之一項或多項事件，使該等金融資產之估計未來現金流量受到影響，則該金融資產被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

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

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

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

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

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

金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明實體於扣減所有負債後在資產中擁有之剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

金融負債

本集團之金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債。

倘屬下列情況，金融負債會分類為持作買賣：

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

按公平值計入損益之金融負債按公平值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損在損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額不包括金融負債任何已付利息，並計入「其他收益及虧損」。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款及銀行借款)隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

債券

本集團所發行之債券乃使用實際利率法按攤銷成本計量。交易成本計入債券賬面值，並使用實際利率法於債券期內攤銷。

實際利率法

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

利息開支按實際利率法確認。

衍生金融工具及對沖

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

對沖會計

本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖之對沖工具。

於對沖關係之初始，本集團記錄對沖工具及對沖項目之關係，以及進行各種對沖交易之風險管理目標及其策略。此外，本集團於對沖之初始及往後持續地記錄該對沖工具是否有效抵銷歸屬於對沖風險之被對沖項目之現金流量變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具及對沖(續)

現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動之有效部分於其他全面收益中確認，並於對沖儲備項下累計。與無效部分有關之收益或虧損即時於損益確認。

先前在其他全面收益確認並於對沖儲備累計之金額於被對沖項目影響溢利或虧損之期間重新分類至損益，與已確認被對沖項目一樣計入綜合損益表及其他全面收益同列。

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

取消確認

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

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

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

收益確認

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

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

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

本集團有關確認來自經營租賃收益之會計政策載於上文「租賃」的會計政策。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(需要一段時間方能用作擬定用途或出售化資產)直接應佔之借貸成本，計入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途時或出售時。

以擬用作合資格資產開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入，自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生年度在損益內確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

4. 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提供服務使彼等有權享有供款時確認為開支。

股本結算股份付款交易

向僱員授出之購股權

所獲得服務之公平值乃參考授出購股權於授出日期之公平值釐定，並以直線法於歸屬期內支銷，而購股權儲備相應增加。

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

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

外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)進行之交易按交易當日之匯率確認。於報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按該日之匯率重新換算。以外幣計值之按公平值列賬非貨幣項目，按釐定公平值當日之匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計值之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目之匯兌差額，於產生期間在損益中確認，惟以下各項除外：

- 與作未來生產用途之在建資產有關之外幣借貸之匯兌差額，有關差額於被認為是該等外幣借貸之利息成本調整時於該等資產之成本列賬；及
- 為對沖若干外幣風險而訂立交易之匯兌差額(見上文「對沖會計」下之會計政策)。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產與負債採用各報告期間結算日之匯率換算為本集團之呈列貨幣。收入及開支項目則按年內平均匯率換算，除非匯率於該年度大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入認確並於匯兌儲備累計。

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表呈報之除稅前溢利不同，此乃由於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支及未課稅或扣減之項目所致。本集團之即期稅項負債採用於報告期間結算日已實施或大致上已實施之稅率計量。

遞延稅項指於綜合財務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間之暫時性差異確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時性差異確認，以將有可用作抵銷該等可扣稅暫時性差異之應課稅溢利為限。若暫時性差異因商譽或因首次確認一項不影響應課稅溢利及會計溢利之交易(業務合併除外)之其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司權益以及於合營安排權益有關之應課稅暫時性差異確認，除非本集團能夠控制暫時性差異之撥回及其不大可能在可見將來撥回。與該等投資及權益有關之可扣減暫時性差異產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利抵銷暫時性差異及預期於可見將來撥回時，方予確認。

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

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產年度，按報告期間結算日前已實施或大致上已實施之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於報告期間結算日收回或結算其資產及負債賬面值方式產生之稅務影響。

就採用公平值模式計量之投資物業遞延稅項負債而言，乃假設該等物業之賬面值透過出售全部收回，除非此項假設被駁回。倘投資物業可予折舊及以商業模式持有，而有關目的為隨時間流逝耗用投資物業內含絕大部分經濟利益而非透過出售收回，則此項假設被駁回。

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

有形資產之減值虧損

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

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

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

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

5. 估計不確定因素之主要來源

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

公平值計量及估值過程

若干本集團資產及負債乃為財務報告目的按公平值計量。於估計一項資產或一項負債之公平值時，本集團管理層採用市場可觀察之可用數據。倘第一級輸入數據不可得，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。於各報告期間結算日，本集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作，為第二級及第三級公平值估值建立及釐定適當估值方法及輸入數據。本集團管理層將首先考慮及採納第二級輸入數據(倘輸入數據可從可觀察活躍市場報價中得出)。倘第二級輸入數據不可得，則本集團管理層將會採納包括第三級輸入數據之估值方法。倘資產之公平值出現重大變動，波動之原因將向本公司董事呈報。

釐定多項資產及負債之公平值所用估值方法、輸入數據及主要假設之資料於附註7及20披露。

遞延稅項

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

6. 資本風險管理

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

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

本集團之整體策略與去年維持不變。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

7. 金融工具

a. 金融工具分類

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------------|------------------|------------------|
| 金融資產 | | |
| 投資證券 | 514,264 | 28,554 |
| 指定為對沖工具之衍生金融工具 | 20,062 | – |
| 貸款及應收款項 | | |
| 應收貿易賬款及其他應收賬款 | 160,149 | 92,344 |
| 已抵押存款 | 167,911 | 140,029 |
| 定期存款 | – | 12,500 |
| 銀行結餘及現金 | 1,191,278 | 729,519 |
| | 1,519,338 | 974,392 |
| 金融負債 | | |
| 按攤銷成本列賬之金融負債 | | |
| 應付貿易賬款及其他應付賬款 | 267,915 | 135,066 |
| 有抵押銀行借貸 | 4,616,885 | 3,870,628 |
| 債券 | 1,002,691 | – |
| | 5,887,491 | 4,005,694 |
| 衍生金融工具 | – | 9,516 |

b. 財務風險管理目標及政策

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

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

利率風險

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

利率敏感度分析

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

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

倘利率上調／下調50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團於年內之除稅後溢利將分別減少或增加16,905,000港元(二零一三年：11,451,000港元)，而本集團酒店及發展中物業之已資本化利息將增加／減少2,405,000港元(二零一三年：5,234,000港元)。

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

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

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

本集團按客戶所在地理位置劃分之信貸風險主要集中於新加坡及馬來西亞(二零一三年：香港及馬來西亞)，於二零一四年三月三十一日分別佔應收貿易賬款54%及20%(二零一二年：44%及43%)。

銀行存款之信貸風險有限，原因為交易對方均為獲高信貸評級之財務機構。

流動資金風險

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

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

| | 加權 平均利率 % | 應要求或 一年之內 千港元 | 一至三年 千港元 | 三至五年 千港元 | 五年以上 千港元 | 總計 千港元 | 賬面值 千港元 |
|---------------------|-----------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|------------|
| 於二零一四年三月三十一日 | | | | | | | |
| 金融負債 | | | | | | | |
| —應付貿易賬款及其他應付賬款 | 不適用 | 267,915 | — | — | — | 267,915 | 267,915 |
| —按浮動利率計息之有抵押銀行借貸 | 3.23 | 2,196,731 | 376,261 | 2,228,110 | 137,469 | 4,938,571 | 4,616,885 |
| —債券 | 6.17 | 60,776 | 121,551 | 1,073,701 | — | 1,256,028 | 1,002,691 |
| | | 2,525,422 | 497,812 | 3,301,811 | 137,469 | 6,462,514 | 5,887,491 |
| 於二零一三年三月三十一日 | | | | | | | |
| 金融負債 | | | | | | | |
| —應付貿易賬款及其他應付賬款 | 不適用 | 135,066 | — | — | — | 135,066 | 135,066 |
| —按浮動利率計息之有抵押銀行借貸 | 3.21 | 3,349,882 | 319,834 | 194,715 | 140,489 | 4,004,920 | 3,870,628 |
| | | 3,484,948 | 319,834 | 194,715 | 140,489 | 4,139,986 | 4,005,694 |
| 衍生金融工具 | 不適用 | 680 | — | — | 8,836 | 9,516 | 9,516 |

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

於二零一四年三月三十一日，賬面值為1,424,711,000港元(二零一三年：1,084,297,000港元)、並附帶應要求還款條款之銀行貸款，已在以上到期日分析計入「應要求或一年之內」之時間範圍內，惟還款預期將根據貸款還款時間表(直至二零一三年九月到期)。計及本集團之財務狀況後，董事相信，交易對方不大可能行使酌情權要求即時還款，而該等定期貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。按此基準，在以上分析中，「浮息金融負債」利息及本金現金流量將如下：

| | 應要求或 一年之內 千港元 | 一至三年 千港元 | 三至五年 千港元 | 五年以上 千港元 | 未貼現現金 流量總額 千港元 | 賬面值 千港元 |
|--------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|------------|
| 於二零一四年三月三十一日 | 986,963 | 1,327,637 | 2,458,284 | 305,519 | 5,078,403 | 4,616,885 |
| 於二零一三年三月三十一日 | 2,561,129 | 843,204 | 595,369 | 140,489 | 4,140,191 | 3,870,628 |

c. 金融工具之公平值

本集團金融資產及金融負債(不包括若干金融工具)之公平值乃按公認定價模式根據貼現現金流量分析釐定。

於各報告期間結算日，若干本集團金融工具乃按公平值計量。下表載列有關該等金融工具之公平值如何釐定(尤其是所用估值方法及輸入數據)，以及根據公平值計量之輸入數據之可觀察程度而將公平值計量劃分之公平值級別(第一至三級)之資料。

| 金融工具 | 二零一四年 三月三十一日 之公平值 千港元 | 公平值級別 | 估值方法及主要假設 |
|---------------------------------|--------------------------------|-------|--|
| 於綜合財務狀況表中列為投資證券之上市債務證券 | 128,098 | 第一級 | 活躍市場報價 |
| 於綜合財務狀況表中列為投資證券之投資基金 | 386,166 | 第二級 | 由投資相關基金參考基金相關資產(主要是上市證券)報出的贖回價值 |
| 於綜合財務狀況表中列為指定為對沖工具之衍生金融工具之跨貨幣掉期 | 20,062 | 第二級 | 貼現現金流分析。未來現金流乃基於遠期外匯及利率(自報告期末可觀察遠期外匯及利率)以及已訂約遠期外匯及利率按反映各對手方信貸風險之利率貼現估計 |

於本年度，第一級與第二級之間並無轉撥。

管理層認為，於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

8. 分部資料

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

| | |
|------|----------------------------|
| 香港 | — 酒店發展、酒店業務及管理,以及證券及金融產品投資 |
| 馬來西亞 | — 酒店營運及管理,以及住宅物業發展 |
| 中國 | — 酒店發展、酒店營運及投資物業租賃 |
| 新加坡 | — 酒店營運及管理、住宅物業發展及投資物業租賃 |
| 英國 | — 酒店發展 |

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

(a) 分部收益及業績

於上一年度,物業發展以及證券及金融產品投資業務並不重大,故並無向本集團主要經營決策者獨立呈報。於本年度,隨著物業發展以及證券及金融產品投資業務擴展,相關財務資料已獨立呈報予主要經營決策者及被視為獨立可呈報分部。因此,物業發展以及證券及金融產品投資業務之比較資料已重新呈列。

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

| | 分部收益 | | 分部溢利(虧損) | |
|---------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 酒店營運及管理/物業投資: | | | | |
| 香港 | 716,364 | 744,712 | 229,273 | 696,575 |
| 馬來西亞 | 310,003 | 288,140 | 58,890 | 45,486 |
| 中國 | 169,959 | 120,090 | (69,913) | (43,675) |
| 新加坡(附註) | 74,108 | — | 131,141 | (9,878) |
| 英國 | — | — | (11,571) | 979 |
| | 1,270,434 | 1,152,942 | 337,820 | 689,487 |
| 物業發展: | | | | |
| 新加坡 | 498,392 | — | 131,506 | (3,488) |
| 證券及金融產品投資: | | | | |
| 香港 | 17,024 | — | (54,635) | 6,324 |
| | 1,785,850 | 1,152,942 | 414,691 | 692,323 |

附註: 截至二零一四年三月三十一日止年度新加坡之分部溢利包括由已落成待售物業轉撥至投資物業所產生之公平值收益130,870,000港元。

所有分部概無自其他分部交易中獲得任何收益。

概無任何單一客戶為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

(b) 分部資產

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

| | 非流動資產 | | 分部資產 | |
|---------------|------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 酒店營運及管理／物業投資： | | | | |
| 香港 | 3,359,073 | 2,931,242 | 3,964,449 | 3,427,144 |
| 馬來西亞 | 916,674 | 957,658 | 1,071,002 | 1,077,778 |
| 中國 | 2,153,703 | 1,933,121 | 2,302,657 | 2,075,849 |
| 新加坡 | 749,602 | 572,378 | 795,066 | 586,381 |
| 英國 | 884,209 | 482,260 | 934,554 | 558,740 |
| | 8,063,261 | 6,876,659 | 9,067,728 | 7,725,892 |
| 物業發展： | | | | |
| 新加坡 | - | - | 85,227 | 357,372 |
| 證券及金融產品投資： | | | | |
| 香港 | - | - | 1,117,690 | 212,925 |
| | 8,063,261 | 6,876,659 | 10,270,645 | 8,296,189 |

所有資產分配至經營分部，呈報分部概無共同動用資產。

有關分部負債之資料並無由主要經營決策者定期審閱。因此，並無呈列有關資料。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

(c) 其他資料

| | 截至二零一四年三月三十一日止年度 | | | | | |
|--------------------------------|------------------|-------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| | 香港 千港元 | 馬來西亞 千港元 | 中國 千港元 | 新加坡 千港元 | 英國 千港元 | 綜合 千港元 |
| 呆壞賬撥備 | - | (333) | - | - | - | (333) |
| 折舊及攤銷 | (78,968) | (24,771) | (73,707) | (19,028) | - | (196,474) |
| 衍生金融工具公平值變動 | - | - | - | 676 | - | 676 |
| 確認被對沖項目至損益後由對沖儲備 重新分類至損益之收益 | 27,329 | - | - | - | - | 27,329 |
| 利息收入 | 1,963 | 141 | 462 | - | 22 | 2,588 |
| 融資成本 | (111,087) | (14,867) | (29,535) | (11,772) | - | (167,261) |
| 添置物業、廠房及設備 | 459,008 | 7,709 | 56,441 | 16,471 | 333,553 | 873,182 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | (233) | - | - | - | - | (233) |
| 由已落成待售物業轉撥至投資物業 所產生之公平值收益 | - | - | - | 130,870 | - | 130,870 |

| | 截至二零一三年三月三十一日止年度 | | | | | |
|---------------|------------------|-------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| | 香港 千港元 | 馬來西亞 千港元 | 中國 千港元 | 新加坡 千港元 | 英國 千港元 | 綜合 千港元 |
| 呆壞賬撥備 | - | (80) | - | - | - | (80) |
| 折舊及攤銷 | (70,983) | (27,268) | (39,150) | (478) | - | (137,879) |
| 衍生金融工具公平值變動 | (8,836) | - | - | 529 | - | (8,307) |
| 利息收入 | 2,646 | 278 | 362 | - | 2 | 3,288 |
| 融資成本 | (57,693) | (16,020) | (26,292) | - | - | (100,005) |
| 添置物業、廠房及設備 | 417,830 | 18,341 | 159,341 | 148,768 | 285,356 | 1,029,636 |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | - | 424 | - | - | - | 424 |
| 出售一間附屬公司之收益 | 458,358 | - | - | - | - | 458,358 |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

9. 收益

本集團收益(即酒店業務之收入、物業銷售、物業租賃之租金總額以及證券及金融產品投資之利息收入扣除營業稅後之總和)之分析載列如下：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------------|------------------|------------------|
| 酒店房間及餐飲收益 | 1,221,814 | 1,105,394 |
| 物業銷售 | 498,392 | – |
| 物業租金收入 | 48,620 | 47,548 |
| 證券及金融產品投資之利息收入 | 17,024 | – |
| | 1,785,850 | 1,152,942 |

10. 開業前支出

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

11. 其他收益及虧損

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 其他收益及虧損包括： | | |
| 由已落成待售物業轉撥至投資物業所產生之公平值收益(附註20) | 130,870 | – |
| 投資證券公平值變動 | (18,242) | 4,083 |
| 衍生金融工具公平值變動 | 676 | (8,307) |
| 確認被對沖項目至損益後由對沖儲備重新分類至損益之收益 | 27,329 | – |
| 贖回部分債券之收益(附註30) | 2,067 | – |
| 匯兌(虧損)收益淨額 | (122) | 2,022 |
| 呆壞賬撥備 | (333) | (80) |
| 出售物業、廠房及設備之(虧損)收益 | (233) | 424 |
| 其他 | (1,838) | – |
| | 140,174 | (1,858) |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

12. 融資成本

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| 銀行借貸利息 | | |
| —須於五年內悉數償還 | 110,110 | 118,911 |
| —毋須於五年內悉數償還 | 22,822 | 12,888 |
| 首次認購費攤銷 | 12,836 | 10,170 |
| 債券利息 | 62,279 | — |
| 減：跨貨幣掉期合約利息收入淨額 | (10,572) | — |
| 其他 | 1,140 | 3,795 |
| | 198,615 | 145,764 |
| 減：就發展中酒店物業及發展中待售物業撥充資本之款項 | (31,354) | (45,759) |
| | 167,261 | 100,005 |

13. 所得稅開支

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 本年度所得稅 | | |
| 香港 | 34,104 | 40,284 |
| 其他司法權區 | | |
| 新加坡 | 24,869 | — |
| 馬來西亞 | 3,922 | 4,423 |
| | 62,895 | 44,707 |
| 遞延稅項(附註31) | (24,772) | 160 |
| | 38,123 | 44,867 |

各地區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

13. 所得稅開支(續)

所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所示除稅前溢利(虧損)對賬如下：

| | 截至二零一四年三月三十一日止年度 | | | | | 總計 千港元 |
|-------------------|------------------|-------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| | 香港 千港元 | 馬來西亞 千港元 | 中國 千港元 | 新加坡 千港元 | 英國 千港元 | |
| 除稅前溢利(虧損) | 174,638 | 58,890 | (69,913) | 262,647 | (11,571) | 414,691 |
| 適用所得稅稅率 | 16.5% | 25% | 25% | 17% | 23% | |
| 按適用所得稅稅率計算之稅項 | 28,815 | 14,723 | (17,478) | 44,650 | (2,661) | 68,049 |
| 不可扣稅開支之稅務影響 | 7,403 | 1,991 | 3,949 | 2,326 | 2,661 | 18,330 |
| 毋須課稅收入之稅務影響 | (40) | (1,567) | (1,586) | (21,946) | - | (25,139) |
| 未確認稅項虧損之稅務影響 | 242 | - | 16,954 | - | - | 17,196 |
| 使用過往未確認之稅項虧損 | (5,205) | (12,571) | (1,839) | - | - | (19,615) |
| 已確認稅項虧損之稅務影響 | - | (26,817) | - | - | - | (26,817) |
| 過往年度所得稅(超額撥備)撥備不足 | (1,376) | 122 | - | - | - | (1,254) |
| 未確認之可扣稅暫時差異之稅務影響 | 7,085 | 482 | - | - | - | 7,567 |
| 其他 | (33) | - | - | (161) | - | (194) |
| 本年度所得稅開支 | 36,891 | (23,637) | - | 24,869 | - | 38,123 |

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

遞延稅項詳情載於附註31。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

14. 本年度溢利

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 本年度溢利已扣除下列各項： | | |
| 核數師酬金 | 5,174 | 4,608 |
| 僱員成本 | | |
| 董事酬金(附註17(a)) | 6,206 | 6,091 |
| 其他僱員 | | |
| 薪酬及其他福利 | 345,267 | 284,924 |
| 退休福利計劃供款 | 23,739 | 18,354 |
| 股份支付開支 | 757 | 1,265 |
| | 375,969 | 310,634 |
| 經營租賃款項 | 6,208 | 5,558 |
| 折舊 | 187,003 | 129,234 |
| 預付租賃款項攤銷 | 10,035 | 9,765 |
| 減：就發展中酒店及發展中待售物業撥充資本之款額 | (564) | (1,120) |
| | 9,471 | 8,645 |
| 並計入： | | |
| 租金收入 | 48,620 | 47,548 |
| 減：直接支出 | (2,911) | (3,575) |
| | 45,709 | 43,973 |
| 銀行利息收入 | 2,588 | 3,288 |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

15. 股息

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 本年度確認為分派之股息： | | |
| 二零一四年中期股息每股2港仙(二零一三年：二零一三年中期股息每股4港仙) | 41,514 | 80,000 |
| 二零一三年末期股息每股8港仙(二零一三年：二零一二年末期股息每股10港仙) | 160,000 | 200,000 |
| | 201,514 | 280,000 |

董事建議分派截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股5港仙，合共105,000,000港元，須待股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

16. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

| | | |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| 盈利 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利之盈利，即本公司股東應佔本年度溢利 | 376,568 | 647,456 |
| 股份數目 | 二零一四年 千股 | 二零一三年 千股 |
| 用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | 2,033,415 | 2,000,000 |

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

17. 董事及主要行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員

(a) 董事酬金

已付或應付本公司董事各自之酬金如下：

| 董事姓名 | 截至二零一四年三月三十一日止年度 | | | | | |
|-----------------------|------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-----------|
| | 袍金 千港元 | 薪金及 其他福利 千港元 | 酌情分派 之獎金 千港元 (附註a) | 退休福利 計劃供款 千港元 | 股份 付款開支 千港元 | 總計 千港元 |
| 執行董事 | | | | | | |
| 邱詠筠女士 | - | 2,180 | 930 | 15 | 187 | 3,312 |
| 賴偉強先生 | - | 1,210 | 380 | 15 | 131 | 1,736 |
| 非執行董事 | | | | | | |
| 丹斯里拿督邱達昌 | - | - | - | - | - | - |
| 孔祥達先生 | - | - | - | - | 233 | 233 |
| 陳志興先生 | - | - | - | - | 291 | 291 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 石禮謙先生 | 160 | - | - | - | - | 160 |
| 杜彼得先生 | 160 | - | - | - | - | 160 |
| 廖毅榮博士 | 160 | - | - | - | - | 160 |
| ANGELINI, Giovanni 先生 | 154 | - | - | - | - | 154 |
| | 634 | 3,390 | 1,310 | 30 | 842 | 6,206 |

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

17. 董事及主要行政人員之酬金以及五名最高薪酬僱員(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

- (a) 酌情分派之獎金乃經參考本集團業績及董事個人表現後酌情釐定。
- (b) 根據本公司及遠東採納之購股權計劃，本公司若干執行董事及非執行董事獲授可認購本公司及遠東股份之購股權。購股權計劃詳情於附註40披露。
- (c) 邱詠筠女士亦為本公司行政總裁，而彼於上文披露之酬金包括彼作為行政總裁時提供服務之酬金。

(b) 僱員酬金

本集團五名最高薪酬僱員中，一名(二零一三年：一名)為董事，彼之酬金已於上文披露。其餘四名(二零一三年：四名)人士之酬金如下：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 薪金及其他福利 | 7,337 | 7,160 |
| 按表現分派之獎金 | 1,145 | 674 |
| 退休福利計劃供款 | 45 | 35 |
| 股份付款開支 | 149 | 235 |
| | 8,676 | 8,104 |

按表現分派之獎金乃參考若干附屬公司及本集團之收益釐定。

僱員酬金屬於以下範圍：

| | 僱員數目 | |
|----------------------------|----------|----------|
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| 1,500,001 港元至 2,000,000 港元 | — | 1 |
| 2,000,001 港元至 2,500,000 港元 | 4 | 3 |
| | 4 | 4 |

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

| | 酒店物業 | | 租賃樓宇 裝修、傢俬、 裝置及設備 | 總計 千港元 |
|-------------------|------------|-------------|-------------------------|-----------|
| | 已落成 千港元 | 發展中 千港元 | 千港元 | |
| 成本 | | | | |
| 於二零一二年四月一日 | 3,446,499 | 1,762,288 | 301,280 | 5,510,067 |
| 添置 | – | 933,718 | 95,918 | 1,029,636 |
| 於發展完成後轉撥 | 351,625 | (411,169) | 59,544 | – |
| 出售一間附屬公司(附註34) | (294,936) | – | (36,927) | (331,863) |
| 出售 | – | – | (14,218) | (14,218) |
| 匯兌調整 | (4,089) | (1,122) | (1,812) | (7,023) |
| 於二零一三年三月三十一日 | 3,499,099 | 2,283,715 | 403,785 | 6,186,599 |
| 添置 | – | 814,844 | 58,338 | 873,182 |
| 於發展完成後轉撥 | 1,685,087 | (2,055,150) | 370,063 | – |
| 出售 | – | – | (2,774) | (2,774) |
| 匯兌調整 | (41,629) | 64,447 | (10,106) | 12,712 |
| 於二零一四年三月三十一日 | 5,142,557 | 1,107,856 | 819,306 | 7,069,719 |
| 折舊 | | | | |
| 於二零一二年四月一日 | 352,604 | – | 82,765 | 435,369 |
| 年度撥備 | 82,409 | – | 46,825 | 129,234 |
| 出售一間附屬公司時抵銷(附註34) | (7,477) | – | (5,144) | (12,621) |
| 出售時抵銷 | – | – | (14,064) | (14,064) |
| 匯兌調整 | (2,612) | – | (1,384) | (3,996) |
| 於二零一三年三月三十一日 | 424,924 | – | 108,998 | 533,922 |
| 年度撥備 | 122,597 | – | 64,406 | 187,003 |
| 出售時抵銷 | – | – | (2,291) | (2,291) |
| 匯兌調整 | (25,734) | – | (7,736) | (33,470) |
| 於二零一四年三月三十一日 | 521,787 | – | 163,377 | 685,164 |
| 賬面值 | | | | |
| 於二零一四年三月三十一日 | 4,620,770 | 1,107,856 | 655,929 | 6,384,555 |
| 於二零一三年三月三十一日 | 3,074,175 | 2,283,715 | 294,787 | 5,652,677 |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

上述物業賬面值包括：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 香港之租賃土地及樓宇： | | |
| 長期租約 | 360,854 | 369,517 |
| 中期租約 | 2,711,825 | 2,420,526 |
| 在香港以外地區之永久業權土地及樓宇 | 1,586,426 | 1,234,431 |
| 在香港以外地區之租賃土地上之樓宇： | | |
| 長期租約 | 325,062 | 370,645 |
| 中期租約 | 744,459 | 962,771 |
| | 5,728,626 | 5,357,890 |

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

其他物業、廠房及設備項目按10%至20%年率以直線法折舊。

於報告期間結算日，發展中物業之賬面值包括資本化利息開支20,584,000港元(二零一三年：87,426,000港元)。

本集團現正為位於馬來西亞若干已落成物業申領擁有權，其賬面值為305,306,000港元(二零一三年：312,344,000港元)。

賬面值為4,893,680,000港元(二零一三年：4,852,942,000港元)之物業用作相關集團實體銀行借貸之抵押。

19. 預付租賃款項

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 於年初 | 604,171 | 605,962 |
| 添置 | — | — |
| 攤銷 | (10,035) | (9,765) |
| 匯兌調整 | (5,217) | 7,974 |
| 於年末 | 588,919 | 604,171 |
| 賬面值指香港以外地區之租賃土地： | | |
| 租期為99年之長期租約 | 307,626 | 313,042 |
| 租期為35年之中期租約 | 281,293 | 291,129 |
| | 588,919 | 604,171 |
| 就報告目的之分析如下： | | |
| 非流動資產 | 574,164 | 589,330 |
| 流動資產 | 14,755 | 14,841 |
| | 588,919 | 604,171 |

租賃土地作為相關集團實體銀行借貸之抵押。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

20. 投資物業

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 公平值 | | |
| 於年初 | 412,500 | 405,900 |
| 轉撥自己落成待售物業 | 188,802 | – |
| 匯兌調整 | (306) | 6,600 |
| 於年末 | 600,996 | 412,500 |

上述投資物業賬面值包括：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 在中國根據中期租約持有之土地及樓宇 | 412,500 | 412,500 |
| 在新加坡根據長期租約持有之土地及樓宇 | 188,496 | – |
| | 600,996 | 412,500 |

按公平值列賬之投資物業作為相關集團實體銀行借貸之抵押。

於本年度，由於本集團已與另一方開始經營租賃，而該等投資物業於轉撥日期之公平值30,600,000新加坡元(「新加坡元」)(相當於188,802,000港元)與其先前賬面值9,522,529新加坡元(相當於59,125,000港元)之差額21,077,471新加坡元(相當於130,870,000港元)已相應地於損益中確認，因此若干物業由已落成待售物業轉撥至投資物業。

於二零一四年三月三十一日及已落成待售物業轉撥至投資物業當日，位於中國及新加坡投資物業之公平值乃按與本集團並無關連之下列獨立合資格專業估值師於該等日期進行之估值釐定：

| 本集團所持投資物業之地點 | 獨立合資格專業估值師 | 資格 |
|--------------|--|----------------|
| 中國 | 戴德梁行有限公司 | 香港測量師學會會員 |
| 新加坡 | Savills Valuation and Professional Services (S) Ltd. | 新加坡測量師與估價師學會會員 |

於二零一三年三月三十一日，位於中國投資物業之公平值乃按與本集團並無關連之下列獨立合資格專業估值師於該等日期進行之估值釐定：

| 本集團所持投資物業之地點 | 獨立合資格專業估值師 | 資格 |
|--------------|------------|-----------|
| 中國 | 戴德梁行有限公司 | 香港測量師學會會員 |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

20. 投資物業(續)

本集團投資物業於二零一四年三月三十一日之公平值計量所使用的主要輸入數據載列如下：

| 綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業 | 公平值 級別 | 估值方法及 主要輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據 | 不可觀察輸入數據 與公平值之關係 | 敏感度 |
|-----------------------|-----------|--|--|-------------------------------------|---|
| 已落成投資物業 —物業 I-1 | 第3級 | 收入資本化計算法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場租值。 | 就零售部分而言，資本化比率(經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況)為6.5%。 市場租值(經計及可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、規模等各項因素)介乎每月每平方米(「平方米」)人民幣75元至人民幣197元。 | 資本化比率越高，公平值越低。 市場租值越高，公平值越高。 | 所使用資本化比率的略微增長將導致公平值大幅減少，反之亦然。 所使用市場租值的大幅上漲將導致公平值大幅增加，反之亦然。 |
| 已落成投資物業 —物業 I-2 | 第3級 | 收入資本化計算法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率；及 (2) 市場租值。 | 就零售部分及辦公部分而言，資本化比率(經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況)分別為8.5%及4.5%。 就零售部分而言，市場租值(經計及可資比較物業與該物業之時間、位置及臨街地界、規模等各項因素)介乎每月每平方米人民幣46元至人民幣66元，而辦公部分的市場租值則介乎每月每平方米人民幣41元至人民幣45元。 | 資本化比率越高，公平值越低。 市場租值越高，公平值越高。 | 所使用資本化比率的略微增長將導致公平值大幅減少，反之亦然。 所使用市場租值的大幅上漲將導致公平值大幅增加，反之亦然。 |
| 已落成投資物業 —物業 I-3 | 第3級 | 市場比較法 主要輸入數據為： 市場單價 | 市場單價(經計及可資比較物業與該物業之時間、位置以及臨街地界、級別及規模等各項因素)為每平方米47,664新加坡元。 | 市場單價越高，公平值越高。 | 所使用市場單價的大幅上漲將導致公平值大幅增加，反之亦然。 |

估值方法與上年所使用估值方法並無改變。

於估計物業之公平值時，管理層已考慮物業之最大及最佳用途。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

21. 於一間聯營公司之權益

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 投資成本，非上市 | 76,533 | 76,533 |

於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日之聯營公司詳情如下：

| 聯營公司名稱 | 法律實體形式 | 本集團所持 註冊資本百分比 | 成立及營運地點 | 主要業務 |
|-----------------|--------|------------------|---------|------|
| 諸暨麗悅度假村 有限公司 | 中外合營企業 | 25% | 中國 | 物業發展 |

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

22. 投資證券

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 持作買賣投資： | | |
| 上市債務證券(附註7.c.) | 128,098 | 28,554 |
| 投資基金(附註7.c.) | 386,166 | — |
| | 514,264 | 28,554 |

於投資基金之投資指匯集投資，包括於多個市場之股權及債務證券。

23. 已抵押存款／定期存款／銀行結餘及現金

已抵押存款之固定年利率介乎0.05厘至0.50厘(二零一三年：0.10厘至0.59厘)。

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

到期日為三個月以下之銀行存款及銀行結餘分別按市場浮動年利率介乎0厘至1.28厘(二零一三年：0厘至2.86厘)計息。

於二零一三年三月三十一日，到期日為三個月以上之定期存款按固定年利率3.08厘計息。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

24. 合營業務

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

於二零一四年三月三十一日，在綜合財務報表就該共同控制業務確認賬面值馬幣8,800,000元(相當於21,030,000港元)(二零一三年：馬幣8,800,000元，相當於22,138,000港元)之資產，相當於先前分類為物業、廠房及設備之永久業權土地之成本，已計入流動資產項下發展中物業內。年內，合營業務之收入及開支甚微。

25. 待售物業

待售/發展中待售物業為數21,030,000港元(二零一三年：22,138,000港元)預期於報告期間結算日起計一年後落成及變現。

賬面值包括於過往年度轉撥自物業、廠房及設備以作共同發展之永久業權土地為數馬幣8,800,000元(相當於21,030,000港元)(二零一三年：馬幣8,800,000元，相當於22,138,000港元)，詳情見附註24。

26. 應收賬款、按金及預付款項

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 應收貿易賬款 | 145,504 | 57,922 |
| 預付承包商墊款 | 5,909 | 2,930 |
| 預付款項及其他應收款項 | 91,300 | 44,772 |
| 出售一間附屬公司之所得款項結餘(附註34) | - | 15,000 |
| | 242,713 | 120,624 |

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

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|--------|----------------|---------------|
| 0至60日 | 63,898 | 52,577 |
| 61至90日 | 1,291 | 2,019 |
| 超過90日 | 80,315 | 3,326 |
| | 145,504 | 57,922 |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

26. 應收賬款、按金及預付款項(續)

賬齡為60日以上之應收貿易賬款為逾期但無減值。

租金於出列繳款通知單時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予其公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

來自銷售物業之所得款項根據買賣協議之付款條款結算。

計入應收貿易賬款金額為12,040,000新加坡元(相當於74,169,000港元)，為買方以所持有存託賬戶結付的部分所得款項。於新加坡政府機關發出相關證書後，資金將匯給本集團，預期於報告期間結算日後一年內發生。

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

年內，就來自應收貿易賬款之呆賬撥備及變動如下：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 年初結餘 | 664 | 591 |
| 已確認減值虧損 | 333 | 82 |
| 撤銷無法收回之金額 | (539) | - |
| 年內收回之金額 | - | (2) |
| 匯兌調整 | (29) | (7) |
| 年終結餘 | 429 | 664 |

27. 指定作對沖工具的衍生金融工具

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團訂立跨貨幣掉期合約，以減低附註30載列的就本公司於二零一三年四月三日發行之人民幣850,000,000元之債券有關之貨幣匯率波動風險。於發行債券後，該等跨貨幣掉期合約指定作為對沖工具，對沖該等債券產生之現金流量波動。

債券以人民幣計值及結算，以年利率6厘計息，並須每半年支付利息。根據該等跨貨幣掉期合約，本集團將每半年就本金額人民幣850,000,000元按固定年利率6厘收取利息，並就合共137,000,000美元(「美元」)之名義金額按介乎4.952厘至4.97厘之固定年利率支付利息，到期日為二零一八年四月三日，為期五年。跨貨幣掉期合約乃經協商以符合債券之結算期間。

就附註30所述之購回部分本金為人民幣39,660,000元的債券而言，本集團撤銷現有對沖關係，而先前於其他全面收益中確認並於對沖儲備中累計的跨貨幣掉期合約所產生的公平值收益27,329,000港元重新分類至本年度內之損益。本集團隨後註銷跨貨幣掉期合約之部份金額並將跨貨幣掉期合約之餘額重新指定以對沖本集團債券餘額所產生的現金流量波動，其中本集團將基於跨貨幣掉期合約名義金額合共人民幣810,000,000元按固定年利率6厘收取利息，並基於合共名義金額130,555,987美元按介乎4.952厘至4.97厘之固定年利率每半年支付利息，到期日為二零一八年四月三日，為期五年。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

27. 指定作對沖工具的衍生金融工具(續)

於二零一四年三月三十一日，跨貨幣掉期合約之主要條款載列如下：

| | | |
|----|---------|---|
| 1) | 合約日期： | 二零一三年三月二十五日 |
| | 生效日期： | 二零一三年四月三日 |
| | 名義款額： | 人民幣476,500,000元 |
| | 到期日： | 二零一八年四月三日 |
| | 應付利息： | 按固定年利率6厘收取人民幣利息，並按固定年利率4.97厘及美元金額76,817,669元，每半年一次支付美元利息 |
| | 已兌換本金額： | 76,817,669美元 |
| 2) | 合約日期： | 二零一三年三月二十七日 |
| | 生效日期： | 二零一三年四月三日 |
| | 名義款額： | 人民幣333,500,000元 |
| | 到期日： | 二零一八年四月三日 |
| | 應付利息： | 按固定年利率6厘收取人民幣利息，並按固定年利率4.952厘及美元金額53,738,318元，每半年一次支付美元利息 |
| | 已兌換本金額： | 53,738,318美元 |

於年內，跨貨幣掉期合約所產生的公平值收益28,898,000港元於其他全面收益中確認。收益27,329,000港元於對沖項目於損益中確認時由對沖儲備重新分類至期內損益。

28. 應付賬款及應計費用

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-------------|----------------|--------------|
| 應付貿易賬款 | 39,945 | 32,164 |
| 建築成本及應付保固金 | 135,423 | 94,569 |
| 預訂按金及預先收取墊款 | 39,697 | 33,461 |
| 其他應付款項及應計費用 | 156,745 | 84,422 |
| | 371,810 | 244,616 |

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|--------|---------------|--------------|
| 0至60日 | 28,776 | 22,599 |
| 61至90日 | 1,757 | 1,311 |
| 超過90日 | 9,412 | 8,254 |
| | 39,945 | 32,164 |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

29. 有抵押銀行借貸

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------------------|------------------|------------------|
| 銀行貸款 | 4,637,316 | 3,881,455 |
| 減：首次認購費 | (20,431) | (10,827) |
| | 4,616,885 | 3,870,628 |
| 就報告目的之分析如下 | | |
| 流動負債 | 2,119,978 | 3,287,936 |
| 非流動負債 | 2,496,907 | 582,692 |
| | 4,616,885 | 3,870,628 |
| 按貸款協議所載預定還款日期償還貸款如下： | | |
| 應要求或一年以內 | 857,053 | 2,459,716 |
| 一年以上但不超過兩年 | 915,698 | 398,473 |
| 兩年以上但不超過五年 | 2,604,580 | 884,297 |
| 五年以上 | 259,985 | 138,969 |
| | 4,637,316 | 3,881,455 |

銀行借貸之賬面值包括1,264,035,000港元(二零一三年：839,047,000港元)金額，乃根據還款時間表毋須於一年內償還，且由於對方有酌情權要求即時還款，故列作流動負債。

銀行貸款之實際年利率介乎1.96厘至8.19厘(二零一三年：1.45厘至8.00厘)。銀行貸款按各貨幣計值及按當前市場利率計息，分析如下。

| 貨幣 | 利率 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|------|---|------------------|------------------|
| 港元 | 香港銀行同業拆息加1.65厘至香港銀行同業拆息加3.00厘 (二零一三年：香港銀行同業拆息加1.50厘至香港銀行同業拆息加3.00厘) | 3,094,262 | 2,518,330 |
| 人民幣 | 1年期中國人民銀行基準利率至1至3年期中國人民銀行基準利率上浮25%(二零一三年：1年期中國人民銀行基準利率上浮10%至1至3年期中國人民銀行基準利率上浮25%) | 636,699 | 482,749 |
| 英鎊 | 倫敦銀行同業拆息加2.80厘(二零一三年：倫敦銀行同業拆息加2.80厘) | 257,360 | 119,718 |
| 新加坡元 | 新加坡元掉期拆放利率加1.85厘(二零一三年：新加坡元掉期拆放利率加1.85厘) | 383,492 | 459,665 |
| 馬幣 | 馬來西亞基本借貸利率加1.25厘至1.50厘(二零一三年：馬來西亞基本借貸利率加1.25厘至1.50厘) | 265,503 | 300,993 |
| | | 4,637,316 | 3,881,455 |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

30. 債券

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 於年初 | - | - |
| 發行債券 | 1,062,500 | - |
| 交易成本 | (12,328) | - |
| 年內收取之利息 | 62,279 | - |
| 年內支付之利息 | (61,263) | - |
| 年內購回 | (50,239) | - |
| 匯兌調整 | 1,742 | - |
| 於年末 | 1,002,691 | - |

於二零一三年四月三日，本公司向獨立第三方按發行價100%之價格發行本金總額為人民幣850,000,000元(相當於1,062,500,000港元)到期日為二零一八年四月三日的債券。債券以年利率6厘計息，並須每半年支付利息。

債券之主要條款：

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

債券發行之詳情披露於本公司日期為二零一三年三月二十五日之通函。

於本年度，本公司以代價48,172,000港元，購回部份本金額為人民幣39,660,000元(相當於49,972,000港元)，賬面值為人民幣39,832,000元(相當於50,239,000港元)之債券。部份購回債券之收益2,067,000港元於損益中確認(附註11)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

31. 遞延稅項資產／負債

本集團於年內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

| | 加速稅項 折舊 千港元 | 酒店物業之 公平值調整 千港元 | 投資物業 重估 千港元 | 稅項虧損 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| 於二零一二年四月一日 | 58,215 | 38,886 | 8,858 | (11,395) | 94,564 |
| 出售一間附屬公司 | (5,265) | – | – | 5,265 | – |
| 自損益扣除(入賬) | 8,947 | (1,245) | – | (7,542) | 160 |
| 於二零一三年三月三十一日 | 61,897 | 37,641 | 8,858 | (13,672) | 94,724 |
| 自損益扣除(入賬) | 10,787 | (1,245) | – | (34,314) | (24,772) |
| 於二零一四年三月三十一日 | 72,684 | 36,396 | 8,858 | (47,986) | 69,952 |

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

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|--------|-----------------|--------------|
| 遞延稅項資產 | (32,938) | (5,000) |
| 遞延稅項負債 | 102,890 | 99,724 |
| | 69,952 | 94,724 |

於二零一四年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為489,688,000港元(二零一三年：509,590,000港元)，可用以抵銷日後溢利。就該等稅項虧損225,262,000港元(二零一三年：82,861,000港元)確認之遞延稅項資產為47,986,000港元(二零一三年：13,672,000港元)。由於未來溢利來源難以預測，故並無就餘下未使用稅項虧損264,426,000港元(二零一三年：426,729,000港元)確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於二零一四年三月三十一日，本集團就物業、廠房及設備加速折舊之可扣減暫時性差異為323,378,000港元(二零一三年：278,511,000港元)。由於不大可能有應課稅溢利用作抵銷可動用之可扣減暫時性差異，故概無就有關可扣減暫時性差異確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

32. 股本

| | 每股面值 0.1 港元之 普通股數目 千港元 | 面值 千港元 |
|-------------|---------------------------------|-----------|
| 法定 | 5,000,000,000 | 500,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 年初 | 2,000,000,000 | 200,000 |
| 發行股份以代替現金股息 | 97,983,352 | 9,798 |
| 年末 | 2,097,983,352 | 209,798 |

於二零一三年十二月十八日，本公司根據本公司於二零一三年十一月二十六日公佈之以股代息計劃按每股股份價格 1.558 港元向選擇收取本公司股份代替二零一四年中期現金股息之股東發行及配發 22,288,149 股每股面值 0.1 港元之已繳足股本的新股。該等新普通股在各方面與本公司現有普通股享有同等地位。

於二零一三年九月十九日，本公司根據本公司於二零一三年六月十八日公佈之以股代息計劃按每股股份價格 1.694 港元向選擇收取本公司股份代替二零一三年末期現金股息之股東發行及配發 75,695,203 股每股面值 0.1 港元之已繳足股本的新股。該等新普通股在各方面與本公司現有普通股享有同等地位。

33. 衍生金融工具

於二零一三年三月三十一日，賬面值相當於本集團訂立之利率上限、利率掉期及跨貨幣掉期合約之公平值。

利率上限及利率掉期合約乃本集團為減低於報告期間結算日之未償還銀行借貸之利率波動風險而訂立。利率上限及利率掉期合約並無根據對沖會計處理入賬。於二零一三年三月三十一日，利率上限及利率掉期合約之主要條款載列如下：

利率上限合約

| | |
|-------|--|
| 合約日期： | 二零零八年九月十九日 |
| 有效日期： | 二零零八年九月二十五日 |
| 名義金額： | 合共 1,900,000,000 港元 |
| 到期日： | 二零一三年九月，本集團可選擇提早終止 |
| 利息支付： | 按三個月香港銀行同業拆息支付利息，年利率最高為 7.5 厘及按三個月香港銀行同業拆息收取利息，及支付初次費用 |

利率掉期合約

| | |
|-------|-------------------------------------|
| 合約日期： | 二零一零年七月二十八日 |
| 有效日期： | 二零一零年十月七日 |
| 名義金額： | 10,000,000 新加坡元 |
| 到期日： | 二零一三年十二月 |
| 利息支付： | 按固定利率 1.46 厘支付利息及按三個月新加坡元掉期拆放利率收取利息 |

跨貨幣掉期合約乃本集團為減低附註 30 所載於二零一三年四月三日發行之債券有關之貨幣匯率波動風險而訂立。於二零一三年三月三十一日，跨貨幣掉期合約之主要條款載列如下：

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

33. 衍生金融工具(續)

跨貨幣掉期合約

| | |
|----------|--|
| 1) 合約日期： | 二零一三年三月二十五日 |
| 有效日期： | 二零一三年四月三日 |
| 名義金額： | 人民幣500,000,000元 |
| 到期日： | 二零一八年四月三日 |
| 利息支付： | 每半年就人民幣金額按固定年利率6厘收取利息，並就80,606,158美元按固定年利率4.97厘支付利息 |
| 已兌換本金金額： | 80,606,158美元 |
| 2) 合約日期： | 二零一三年三月二十七日 |
| 有效日期： | 二零一三年四月三日 |
| 名義金額： | 人民幣350,000,000元 |
| 到期日： | 二零一八年四月三日 |
| 利息支付： | 每半年就人民幣金額按固定年利率6厘收取利息，並就56,397,035美元按固定年利率4.952厘支付利息 |
| 已兌換本金金額： | 56,397,035美元 |

於二零一三年三月三十一日，跨貨幣掉期合約並無根據對沖會計處理入賬。於本年度，該等衍生金融工具於債券發行時被指定為對沖工具，有關詳情載於附註27。

34. 出售一間附屬公司

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

出售資產淨值如下：

| | 千港元 |
|-------------------|------------------|
| 物業、廠房及設備 | 319,242 |
| 存貨 | 92 |
| 按金及預付款項 | 2,495 |
| 銀行結餘及現金 | 428 |
| 應付賬款及應計費用 | (909) |
| 出售之資產淨值 | 321,348 |
| 出售收益： | |
| 代價(附註) | 801,532 |
| 產生之交易及其他直接成本 | (21,826) |
| 已收及應收代價 | 779,706 |
| 出售之資產淨值 | (321,348) |
| 出售收益 | 458,358 |
| 出售一間附屬公司所產生現金流入淨額 | |
| 已收及應收代價，扣除交易成本 | 779,706 |
| 出售之銀行結餘及現金 | (428) |
| | 779,278 |

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

35. 資產抵押

於報告期間結算日之未償還銀行借貸賬面總值為4,637,316,000港元(二零一三年：3,881,455,000港元)，以本集團下列資產之固定抵押連同多間持有物業之附屬公司之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------|------------------|------------------|
| 物業、廠房及設備 | 4,893,680 | 4,852,942 |
| 預付租賃款項 | 588,919 | 604,171 |
| 投資物業 | 600,996 | 412,500 |
| 待售物業 | 28,409 | 353,141 |
| 銀行存款 | 167,911 | 140,029 |
| | 6,279,915 | 6,362,783 |

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

36. 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，香港特區酒店就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及14,356,000港元之訴訟，而該承建商就有關索償向香港特區酒店提出25,841,000港元之反索償。香港特區酒店於本年度被出售，惟本集團承諾將盡一切努力結束該訴訟。審訊已於二零一二年七月三十日展開，並進一步延期至二零一三年八月八日至二零一三年八月十九日期間。香港特區酒店及承建商已提交結案陳詞，並於二零一三年九月及二零一三年十月回覆陳詞。於本報告日期尚無最終判決。董事經諮詢律師後認為有機會勝訴。因此，並無於綜合財務報表就潛在責任作出撥備。

37. 資本承擔

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| 收購、開發及翻新酒店物業以及其他物業、廠房及設備之資本開支： | | |
| — 已訂約但未於綜合財務報表中撥備 | 153,281 | 768,622 |
| — 已批准但未訂約 | 22,750 | 27,673 |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

38. 經營租約安排

本集團作為出租人

於報告期間結算日，本集團已與租戶就下列未來最低租金訂約：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 於一年內 | 44,608 | 43,336 |
| 於第二至第五年(首尾兩年包括在內) | 115,764 | 108,379 |
| 於五年後 | 46,733 | 54,182 |
| | 207,105 | 205,897 |

租約經議定為固定租金，租期介乎一年至二十年。

本集團作為承租人

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約於下列期間到期承擔之未來最低租金如下：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 於一年內 | 6,192 | 4,523 |
| 於第二至第五年(首尾兩年包括在內) | 2,501 | 4,216 |
| | 8,693 | 8,739 |

租約為經議定為固定租金，租期介乎一年至三年。

以上包括就與母公司實體訂立之不可撤銷經營租約之未來最低租金3,548,580港元(二零一三年：6,054,000港元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

39. 退休福利計劃

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

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

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

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

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

年內，於損益扣除之退休福利開支總額達23,769,000港元(二零一三年：18,384,000港元)。

40. 購股權計劃

(a) 本公司之購股權計劃

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

未經本公司股東事先批准，(i) 根據購股權計劃將予發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份10%；(ii) 於任何12個月期間已經及可能向任何個別人士及聯繫人士授出購股權項下已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

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

於二零一四年三月三十一日，根據購股權計劃尚有18,018,174份(二零一三年：18,563,628份)購股權未行使，倘獲悉數行使，相當於本公司經擴大股本0.85%(二零一三年：0.92%)。於報告期間結算日，有10,810,887份(二零一三年：7,425,438份)購股權已歸屬及可供行使。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

(a) 本公司之購股權計劃(續)

於二零一零年十月十一日按行使價每股 2.20 港元授出之購股權詳情如下：

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

截至二零一四年三月三十一日止年度並無授出購股權，而於截至二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止年度內概無已授出之購股權獲行使。購股權之變動如下：

| 承授人 | 購股權 類別 | 於截至 二零一三年 | | 於截至 二零一四年 | | |
|-----------|-----------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| | | 於二零一二年 四月一日 | 三月三十一日 止年度失效 | 於二零一三年 三月三十一日 | 三月三十一日 止年度失效 | 於二零一四年 三月三十一日 |
| 董事 | | | | | | |
| 邱詠筠女士 | 第一批 | 454,545 | – | 454,545 | – | 454,545 |
| | 第二批 | 454,545 | – | 454,545 | – | 454,545 |
| | 第三批 | 454,545 | – | 454,545 | – | 454,545 |
| | 第四批 | 454,545 | – | 454,545 | – | 454,545 |
| | 第五批 | 454,547 | – | 454,547 | – | 454,547 |
| | | 2,272,727 | – | 2,272,727 | – | 2,272,727 |
| 賴偉強先生 | 第一批 | 318,181 | – | 318,181 | – | 318,181 |
| | 第二批 | 318,181 | – | 318,181 | – | 318,181 |
| | 第三批 | 318,181 | – | 318,181 | – | 318,181 |
| | 第四批 | 318,181 | – | 318,181 | – | 318,181 |
| | 第五批 | 318,185 | – | 318,185 | – | 318,185 |
| | | 1,590,909 | – | 1,590,909 | – | 1,590,909 |
| 孔祥達先生 | 第一批 | 567,272 | – | 567,272 | – | 567,272 |
| | 第二批 | 567,272 | – | 567,272 | – | 567,272 |
| | 第三批 | 567,272 | – | 567,272 | – | 567,272 |
| | 第四批 | 567,272 | – | 567,272 | – | 567,272 |
| | 第五批 | 567,275 | – | 567,275 | – | 567,275 |
| | | 2,836,363 | – | 2,836,363 | – | 2,836,363 |
| 陳志興先生 | 第一批 | 709,090 | – | 709,090 | – | 709,090 |
| | 第二批 | 709,090 | – | 709,090 | – | 709,090 |
| | 第三批 | 709,090 | – | 709,090 | – | 709,090 |
| | 第四批 | 709,090 | – | 709,090 | – | 709,090 |
| | 第五批 | 709,094 | – | 709,094 | – | 709,094 |
| | | 3,545,454 | – | 3,545,454 | – | 3,545,454 |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

(a) 本公司之購股權計劃(續)

| 承授人 | 購股權類別 | 於截至 二零一三年 | | 於截至 二零一四年 | | 於二零一四年 三月三十一日 |
|-----------|-------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| | | 於二零一二年 四月一日 | 三月三十一日 止年度失效 | 於二零一三年 三月三十一日 | 三月三十一日 止年度失效 | |
| 莫貴標先生(附註) | 第一批 | 709,090 | (709,090) | - | - | - |
| | 第二批 | 709,090 | (709,090) | - | - | - |
| | 第三批 | 709,090 | (709,090) | - | - | - |
| | 第四批 | 709,090 | (709,090) | - | - | - |
| | 第五批 | 709,094 | (709,094) | - | - | - |
| | | 3,545,454 | (3,545,454) | - | - | - |
| 其他僱員總計 | 第一批 | 1,772,721 | (109,090) | 1,663,631 | (109,090) | 1,554,541 |
| | 第二批 | 1,772,721 | (109,090) | 1,663,631 | (109,090) | 1,554,541 |
| | 第三批 | 1,772,721 | (109,090) | 1,663,631 | (109,090) | 1,554,541 |
| | 第四批 | 1,772,721 | (109,090) | 1,663,631 | (109,090) | 1,554,541 |
| | 第五批 | 1,772,745 | (109,094) | 1,663,651 | (109,094) | 1,554,557 |
| | | 8,863,629 | (545,454) | 8,318,175 | (545,454) | 7,772,721 |
| | | 22,654,536 | (4,090,908) | 18,563,628 | (545,454) | 18,018,174 |

附註：莫貴標先生於本公司在二零一二年八月三十一日舉行之股東週年大會結束時退任，其後不再為本公司董事。

使用二項式模式釐定之購股權於授出日期之公平值約為18,001,000港元。於本年度，本集團就所授出購股權確認總開支約1,599,000港元(二零一二年：2,591,000港元)。

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

(b) 遠東購股權計劃

遠東於二零一二年八月三十一日採納一項購股權計劃，取代其於二零零二年八月二十八日採納之購股權計劃，後者已於二零一二年八月二十八日屆滿。遠東購股權計劃(「遠東購股權計劃」)獲遠東批准，旨在鼓勵及獎賞遠東或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對遠東或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，遠東董事會可向合資格僱員(包括遠東及其附屬公司之董事)授出購股權以認購遠東股份。

未經遠東股東事先批准，(i) 根據遠東購股權計劃將予發行之股份總數，不得超過遠東當時已發行股份10%；(ii) 於任何12個月期間已經及可能向任何個別人士及聯繫人士授出購股權項下已發行及將予發行之股份數目，不得超過遠東當時已發行股份之1%。

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

於二零零四年十月二十一日、二零零九年五月八日及二零一三年三月二十七日分別按初步行使價每股2.075港元、每股1.500港元及每股2.550港元授出之遠東購股權詳情如下：

於二零零四年十月二十一日授出之購股權

| 購股權類別 | 歸屬期 | 行使期 | 行使價 港元 |
|-------|-----------------------|---------------------|-----------|
| 第三批 | 21.10.2004至31.12.2006 | 1.1.2007至20.10.2014 | 2.075 |
| 第四批 | 21.10.2004至31.12.2007 | 1.1.2008至20.10.2014 | 2.075 |
| 第五批 | 21.10.2004至31.12.2008 | 1.1.2009至20.10.2014 | 2.075 |

於二零零九年五月八日授出之購股權

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

於二零一三年三月二十七日授出之購股權

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

(b) 遠東購股權計劃(續)

於兩個年度內，遠東計劃項下購股權變動如下：

| 承授人 | 授出日期 | 購股權類別 | 於截至 | | 於截至 | | 於截至 | |
|---------------|------------|-----------|---------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 二零一二年 四月一日 | 二零一三年 三月三十一日 止年度授出 | 二零一三年 三月三十一日 止年度行使 | 二零一三年 三月三十一日 於二零一三年 三月三十一日 | 二零一四年 三月三十一日 止年度行使 | 於 二零一四年 三月 三十一日 |
| 賴偉強先生 | 21.10.2004 | 第三批 | 300,000 | - | - | 300,000 | (300,000) | - |
| | | 第四批 | 475,000 | - | - | 475,000 | (100,000) | 375,000 |
| | | 第五批 | 525,000 | - | - | 525,000 | - | 525,000 |
| | | | 1,300,000 | - | - | 1,300,000 | (400,000) | 900,000 |
| 孔祥達先生 | 8.5.2009 | 第一批 | 1,850,000 | - | - | 1,850,000 | (1,850,000) | - |
| | | 第二批 | 1,850,000 | - | - | 1,850,000 | (150,000) | 1,700,000 |
| | | 第三批 | 1,850,000 | - | - | 1,850,000 | - | 1,850,000 |
| | | 第四批 | 1,850,000 | - | - | 1,850,000 | - | 1,850,000 |
| | 27.3.2013 | 第一批 | - | 750,000 | - | 750,000 | - | 750,000 |
| | | 第二批 | - | 1,000,000 | - | 1,000,000 | - | 1,000,000 |
| | | 第三批 | - | 1,250,000 | - | 1,250,000 | - | 1,250,000 |
| | | 第四批 | - | 2,000,000 | - | 2,000,000 | - | 2,000,000 |
| | 7,400,000 | 5,000,000 | - | 12,400,000 | (2,000,000) | 10,400,000 | | |
| 陳志興先生 | 21.10.2004 | 第三批 | 500,000 | - | - | 500,000 | (500,000) | - |
| | | 第四批 | 1,800,000 | - | - | 1,800,000 | (1,800,000) | - |
| | | 第五批 | 2,000,000 | - | - | 2,000,000 | (2,000,000) | - |
| | 27.3.2013 | 第一批 | - | 525,000 | - | 525,000 | - | 525,000 |
| | | 第二批 | - | 700,000 | - | 700,000 | - | 700,000 |
| | | 第三批 | - | 875,000 | - | 875,000 | - | 875,000 |
| | | 第四批 | - | 1,400,000 | - | 1,400,000 | - | 1,400,000 |
| | | 4,300,000 | 3,500,000 | - | 7,800,000 | (4,300,000) | 3,500,000 | |
| 莫貴標先生 (附註) | 21.10.2004 | 第三批 | 1,200,000 | - | (1,200,000) | - | - | - |
| | | 第四批 | 1,800,000 | - | (1,800,000) | - | - | - |
| | | 第五批 | 2,000,000 | - | (2,000,000) | - | - | - |
| | | 5,000,000 | - | (5,000,000) | - | - | - | |
| 其他僱員 總計 | 21.10.2004 | 第三批 | 200,000 | - | - | 200,000 | - | 200,000 |
| | | 第四批 | 400,000 | - | - | 400,000 | - | 400,000 |
| | 600,000 | - | - | 600,000 | - | 600,000 | | |
| | 18,600,000 | 8,500,000 | (5,000,000) | 22,100,000 | (6,700,000) | 15,400,000 | | |
| 加權平均行使價 | 1.846 | 2.55 | 2.075 | 2.065 | 1.902 | 2.136 | | |
| 於年終可行使購股權數目 | | | | 13,600,000 | | 8,175,000 | | |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

(b) 遠東購股權計劃(續)

附註：莫貴標先生於二零一二年八月三十一日舉行之本公司股東週年大會結束時退任後不再擔任本公司董事

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

41. 關連人士交易

- (a) 本集團自母公司實體租用物業。年內，租金開支為2,505,000港元(二零一三年：1,252,400港元)。
- (b) 於本年度，本集團就向本公司一名董事控制的若干馬來西亞公司提供酒店管理服務訂立四項酒店管理服務合約。於本年度，概無酒店管理服務收入根據該等合約產生。
- (c) 年內已付及應付屬董事及五名最高薪人士之主要管理層成員之酬金於附註17披露。

42. 本公司之財務資料概要

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------------|------------------|------------------|
| 於附屬公司之投資 | 308,110 | 271,338 |
| 指定為對沖工具之衍生金融工具 | 20,062 | – |
| 應收附屬公司款項 | 4,561,171 | 3,255,543 |
| 其他資產 | 270,278 | 299,458 |
| 總資產 | 5,159,621 | 3,826,339 |
| 應付附屬公司款項 | 1,162,324 | 940,167 |
| 衍生金融工具 | – | 8,836 |
| 債券 | 1,002,691 | – |
| 其他負債 | 56,039 | 207 |
| 總負債 | 2,221,054 | 949,210 |
| 資產淨額 | 2,938,567 | 2,877,129 |
| 股本 | 209,798 | 200,000 |
| 儲備(附註) | 2,728,769 | 2,677,129 |
| 權益總額 | 2,938,567 | 2,877,129 |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

42. 本公司之財務資料概要(續)

附註：

權益變動如下：

| | 股本 千港元 | 股份溢價 千港元 | 購股權儲備 千港元 | 對沖儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------------------------|-----------|-------------|--------------|-------------|-------------|-----------|
| 於二零一二年四月一日 | 200,000 | 2,237,153 | 7,173 | – | 394,943 | 2,839,269 |
| 年度溢利及全面收益總額 | – | – | – | – | 315,269 | 315,269 |
| 股息(附註15) | – | – | – | – | (280,000) | (280,000) |
| 確認股本結算股份付款開支 | – | – | 2,591 | – | – | 2,591 |
| 轉撥至保留溢利的購股權失效 | – | – | (1,161) | – | 1,161 | – |
| 於二零一三年三月三十一日 | 200,000 | 2,237,153 | 8,603 | – | 431,373 | 2,877,129 |
| 年度溢利 | – | – | – | – | 96,832 | 96,832 |
| 指定為對沖現金流量之跨貨幣掉期合約 之公平值調整(附註27) | – | – | – | 28,898 | – | 28,898 |
| 對沖儲備重新分類至損益(附註27) | – | – | – | (27,329) | – | (27,329) |
| 年度全面收益總額 | – | – | – | 1,569 | 96,832 | 98,401 |
| 股息(附註15) | – | – | – | – | (201,514) | (201,514) |
| 代替現金股息之已發行股份(扣除開支) | 9,798 | 153,154 | – | – | – | 162,952 |
| 確認股本結算股份付款開支 | – | – | 1,599 | – | – | 1,599 |
| 失效購股權轉撥至保留溢利 | – | – | (249) | – | 249 | – |
| 於二零一四年三月三十一日 | 209,798 | 2,390,307 | 9,953 | 1,569 | 326,940 | 2,938,567 |

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

43. 主要附屬公司資料

於報告期間結算日，本公司之主要全資附屬公司詳情如下：

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

43. 主要附屬公司資料

| 公司名稱 | 註冊成立/ 成立/營運地點 | 已發行及繳足 普通股本/ 註冊資本* | 主要業務 |
|---|------------------|--------------------------------|--------|
| <i>間接持有附屬公司：</i> | | | |
| 錦秋(上海)置業發展有限公司# | 中國 | 36,000,000 美元* | 酒店管理服務 |
| Elite Region Limited | 英屬處女群島/英國 | 1 股面值 1 美元之股份 | 酒店發展 |
| 嘉誼管理有限公司 | 香港 | 2 股面值 2 港元之股份(附註) | 酒店管理服務 |
| 遠勤發展有限公司 | 香港 | 2 股面值 2 港元之股份(附註) | 酒店經營 |
| Marvel Green Limited | 英屬處女群島/英國 | 1 股面值 1 美元之股份 | 酒店發展 |
| Merdeka Labuan Sdn. Bhd. | 馬來西亞 | 105,000,000 股每股 面值馬幣 1 元之股份 | 酒店經營 |
| 晉捷投資有限公司 | 香港 | 1 股面值 1 港元之股份(附註) | 酒店發展 |
| 柏倡有限公司 | 香港 | 1 股面值 1 港元之股份(附註) | 酒店經營 |
| 富多國際投資有限公司 | 香港 | 1 股面值 1 港元之股份(附註) | 經營酒吧 |
| Ruby Way Limited | 香港 | 2 股面值 2 港元之股份 (附註) | 酒店經營 |
| Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd. | 馬來西亞 | 245,000,000 股每股面值 馬幣 1 元之股份 | 酒店經營 |
| Success Range Sdn. Bhd. | 馬來西亞 | 250,000 股每股面值 馬幣 1 元之股份 | 酒店經營 |
| Tang Suites Pte. Ltd. | 新加坡 | 1,000,000 股每股面值 1 新加坡元之股份 | 發展住宅物業 |
| Venue Summit Sdn. Bhd. | 馬來西亞 | 250,000 股每股面值 馬幣 1 元之股份 | 酒店經營 |
| 九江帝盛酒店管理有限公司# | 中國 | 16,000,000 美元 | 酒店發展 |
| 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司# | 中國 | 29,800,000 美元* | 酒店經營 |
| 武漢港澳中心物業管理有限公司## | 中國 | 人民幣 500,000 元* | 物業管理服務 |
| 遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司# | 中國 | 58,000,000 美元* | 酒店發展 |
| 成都帝盛酒店有限公司# | 中國 | 人民幣 100,000 元* | 酒店經營 |
| 上海帝盛酒店有限公司 前稱麗悅酒店管理 (上海)有限公司)* | 中國 | 人民幣 2,000,000 元* | 酒店經營 |

外商獨資企業

國內獨資企業

附註：於新香港公司條例於二零一四年三月三日實施時，該等股份並無面值。

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

主要物業一覽表

| 物業名稱及地點 | 地段編號 | 集團所佔權益 | 地盤面積 (平方米) |
|------------------------------|--|--------|---------------|
| 香港 | | | |
| 1. 灣仔皇后大道東387-397號 香港麗都酒店 | 內地段1578餘段 | 100% | 1,093 |
| 2. 大角咀晏架街48號 香港西九龍絲麗酒店 | 九龍內地段6374 | 100% | 357 |
| 3. 灣仔皇后大道東375-377號 香港麗悅酒店 | 內地段1578 s.Ass1 | 100% | 380 |
| 4. 中環九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊 | 內地段8852餘段 | 100% | 377 |
| 5. 荃灣青山道135至143號 香港遠東絲麗酒店 | 丈量約449地段2158 | 100% | 632 |
| 6. 油麻地上海街268號 香港海景絲麗酒店 | 九龍內地段7429、 9701、9705、9727、 9769及9944 | 100% | 502 |
| 7. 大角咀大角咀道88號 香港旺角帝盛酒店 | 九龍內地段8050餘段 | 100% | 514 |
| 8. 觀塘鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店 | 觀塘內地段162 | 100% | 929 |
| 9. 葵涌青山公路659號 香港荃灣帝盛酒店 | 葵涌市地段193號 | 100% | 2,323 |
| 10. 葵涌和宜合道119號 香港荃灣絲麗酒店 | 葵涌市地段167號 | 100% | 1,312 |

主要物業一覽表(續)

| 概約樓面總面積 (平方米) | 類別 | 完工之階段 | 估計落成日期 |
|------------------|----|-------|--------|
| 15,895 | H | 已完成 | 現存 |
| 3,210 | H | 已完成 | 現存 |
| 5,546 | H | 已完成 | 現存 |
| 5,646 | H | 已完成 | 現存 |
| 5,180 | H | 已完成 | 現存 |
| 6,065 | H | 已完成 | 現存 |
| 6,225 | H | 已完成 | 現存 |
| 11,147 | H | 已完成 | 現存 |
| 21,467 | H | 已完成 | 現存 |
| 12,688 | H | 發展中 | 二零一五年 |

主要物業一覽表(續)

| 物業名稱及地點 | 地段編號 | 集團所佔權益 | 地盤面積 (平方米) |
|--|---|--------|---------------|
| 中國 | | | |
| 1. 四川省 成都市青羊區 西玉龍街168號 成都帝盛君豪酒店 | 不適用 | 100% | 5,866 |
| 2. 湖北省 武漢市漢口 江漢路118號港澳中心 武漢帝盛酒店 | 不適用 | 100% | 5,339 |
| 3. 上海市 浦東新區花木路800號 上海帝盛酒店 | 不適用 | 100% | 3,990 |
| 4. 廣東省 中山市西區 中山一路107號 中山帝盛酒店 | 不適用 | 100% | 11,170 |
| 5. 浙江省 諸暨市五泄鎮 諸暨帝盛君豪酒店 | 不適用 | 25% | 60,736 |
| 6. 江西省 九江市 星子縣 溫泉鎮 廬山東林莊 | 不適用 | 100% | 42,868 |
| 海外 | | | |
| 1. 馬來西亞 吉隆坡 55100 172,Jalan Imbi Dorsett Regency Kuala Lumpur | 地段 1300 Seksyen 0067 按業權持有 No.GRN 49963 Town and District of Kuala Lumpur Wilayah Persekutuan KL | 100% | 1,270 |
| 2. 馬來西亞 Jalan SS 12/1,47500 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Dorsett Grand Subang | 地段 4244 及 4245 按業權持有 GRN 38842 及 38843 Mukim of Damansara District of Petaling Selangor | 100% | 37,782 |
| 3. 馬來西亞 462,Jalan Merdeka,87029 Federal Territory of Labuan Dorsett Grand Labuan | Lot TL No. 207531888, Town of Labuan Federal Territory of Labuan | 100% | 6,071 |

主要物業一覽表(續)

| 概約樓面總面積 (平方米) | 類別 | 完工之階段 | 估計落成日期 |
|------------------|-------|-------|--------|
| 67,617 | H | 已完成 | 現存 |
| 67,307 | H | 已完成 | 現存 |
| 18,149 | H | 已完成 | 現存 |
| 42,635 | H | 發展中 | 二零一七年 |
| 36,905 | H | 發展中 | 二零一七年 |
| 35,220 | H | 已完成 | 現存 |
| 27,753 | H | 已完成 | 現存 |
| 43,264 | H & R | 已完成 | 現存 |
| 21,565 | H | 已完成 | 現存 |

主要物業一覽表(續)

| 物業名稱及地點 | 地段編號 | 集團所佔權益 | 地盤面積 (平方米) |
|---|--|--------|---------------|
| 4. 吉隆坡 No.7,Jalan Munshi Abdullah,50100 Silka Maytower Hotel & Serviced Residences | 地段 301 Section 40 按業權持有 GRN 54118 吉隆坡市及區 Wilayah Persekutuan | 100% | 2,162 |
| 5. State of Johor Lot 101375 Jalan Masai Lama Mukim Plentong Johor Bahru Silka Johor Bahru | 地段 66270 按業權持有 No.GRN 358714 Mukim of Plentong District of Johor Bahru | 100% | 4,370 |
| 6. 新加坡 新橋路 333 號 Dorsett Singapore | 地段 777W 及 782P Town Subdivision (TS) | 100% | 4,650 |
| 7. 倫敦 58 Shepherd' s Bush Green Dorsett Shepherds Bush,London | 不適用 | 100% | 3,100 |
| 8. 倫敦 9 Aldgate High Street Dorsett City,London | 不適用 | 100% | 1,127 |
| 9. 倫敦 56 Shepherd's Bush Green Dorsett Shepherds Bush 2,London | 不適用 | 100% | 836 |

主要物業一覽表(續)

| 概約樓面總面積 (平方米) | 類別 | 完工之階段 | 估計落成日期 |
|------------------|-------|-------|--------|
| 5,623 | H | 已完成 | 現存 |
| 8,804 | H | 已完成 | 現存 |
| 16,226 | H & R | 已完成 | 現存 |
| 14,651 | H | 已完成 | 現存 |
| 9,720 | H | 發展中 | 二零一六年 |
| 5,574 | H | 發展中 | 二零一六年 |

H—酒店
R—住宅

財務概要

| | 截至三月三十一日止年度 | | | | |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
| 收益 | 1,785,850 | 1,152,942 | 1,096,097 | 867,100 | 616,253 |
| 已售物業成本 | (350,911) | - | - | - | - |
| 經營成本 | (438,769) | (364,672) | (326,826) | (296,648) | (213,944) |
| 折舊及攤銷 | (196,474) | (137,879) | (118,545) | (98,166) | (68,325) |
| 管理費 | - | - | - | - | (2,239) |
| 毛利 | 799,696 | 650,391 | 650,726 | 472,286 | 331,745 |
| 其他收入 | 4,088 | 5,811 | 3,955 | 3,036 | 3,162 |
| 行政開支 | (348,410) | (294,267) | (263,738) | (208,626) | (166,886) |
| 管理費 | - | - | - | - | (28,169) |
| 開業前支出 | (13,596) | (26,107) | (8,651) | (1,403) | (6,517) |
| 其他收益及虧損 | 140,407 | (2,282) | 2,313 | (43) | (1,052) |
| 出售物業、廠房及設備之(虧損)收益 | (233) | 424 | 379,465 | 25 | (52) |
| 出售一間附屬公司之收益 | - | 458,358 | - | 81,385 | - |
| 上市開支 | - | - | - | (22,506) | - |
| 融資成本 | (167,261) | (100,005) | (90,703) | (88,430) | (76,612) |
| 除稅前溢利 | 414,691 | 692,323 | 673,367 | 235,724 | 55,619 |
| 所得稅開支 | (38,123) | (44,867) | (68,275) | (27,320) | (9,806) |
| 本年度溢利 | 376,568 | 647,456 | 605,092 | 208,404 | 45,813 |

| | 截至三月三十一日止年度 | | | | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
| 除稅前溢利 | 414,691 | 692,323 | 673,367 | 235,724 | 55,619 |
| 利息收入 | (2,588) | (3,288) | (1,652) | (1,725) | (2,467) |
| 融資成本 | 167,261 | 100,005 | 90,703 | 88,430 | 76,612 |
| 折舊及攤銷 | 196,474 | 137,879 | 118,545 | 98,166 | 68,325 |
| 息稅折舊攤銷前利潤 | 775,838 | 926,919 | 880,963 | 420,595 | 198,089 |
| 開業前支出 | 13,596 | 26,107 | 8,651 | 1,403 | 6,517 |
| 管理費 | - | - | - | - | 30,408 |
| 投資物業公平值變動 | (130,870) | - | (1,818) | (2,612) | (3,486) |
| 按公平值計入損益之金融資產公平值變動 | 18,242 | (4,083) | - | - | - |
| 衍生金融工具公平值變動 | (676) | 8,307 | 1,911 | 1,949 | 6,577 |
| 確認被對沖項目至損益後由對沖儲備重新分類至損益之收益 | (27,329) | - | - | - | - |
| 其他非經常項目 ⁽¹⁾ | - | (458,358) | (380,288) | (58,879) | - |
| 經營溢利淨額 | 648,801 | 498,892 | 509,419 | 362,456 | 238,105 |
| 經營毛利率淨額 ⁽²⁾ | 36% | 43% | 46% | 42% | 39% |

| | 於三月三十一日 | | | | |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
| 資產及負債 | | | | | |
| 資產總值 | 10,270,645 | 8,296,189 | 7,564,366 | 6,892,305 | 6,340,759 |
| 負債總額 | (6,128,217) | (4,510,366) | (4,144,569) | (3,995,571) | (6,156,754) |
| | 4,142,428 | 3,785,823 | 3,419,797 | 2,896,734 | 184,005 |

附註：

- (1) 其他非經常項目包括於上一個財政年度出售本集團於香港特區酒店權益之收益。
- (2) 經營毛利率淨額 = 經營溢利淨額 / 收益。

詞彙

| | | |
|----------------|---|---|
| 「股東週年大會」 | 指 | 本公司將於二零一四年八月二十八日上午十時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳召開及舉行之應屆股東週年大會 |
| 「組織章程細則」 | 指 | 經本公司不時修訂之組織章程細則 |
| 「審核委員會」 | 指 | 本公司之審核委員會 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「企管守則」 | 指 | 上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》 |
| 「公司法」 | 指 | 開曼群島公司法例第22章(一九六一年第三冊法例，經綜合及修訂) |
| 「本公司」或「帝盛」 | 指 | 帝盛酒店集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「控股股東」 | 指 | 具上市規則所賦予之涵義 |
| 「企業管治委員會」 | 指 | 本公司之企業管治委員會 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「執行委員會」 | 指 | 本公司之執行委員會 |
| 「執行董事」 | 指 | 本公司之執行董事 |
| 「遠東」 | 指 | Far East Consortium International Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市，為本公司間接控股股東及主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部) |
| 「遠東集團」或「母公司實體」 | 指 | 遠東及其附屬公司(本集團除外) |
| 「財政年度」 | 指 | 財政年度 |
| 「本集團」或「帝盛集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立非執行董事」 | 指 | 本公司之獨立非執行董事 |
| 「上市日期」 | 指 | 二零一零年十月十一日，即股份首次於聯交所主板開始買賣之日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「對等」 | 指 | 對等比較並無計及於本財政年度及上個財政年度並無全年營運之酒店 |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》 |
| 「提名委員會」 | 指 | 本公司之提名委員會 |
| 「非執行董事」 | 指 | 本公司之非執行董事 |
| 「許可綜合發展」 | 指 | (i)於馬來西亞Plaza Damas 3及Cheras Sentral發展之任何酒店，現由丹斯里拿督邱達昌之其中一名聯繫人士(定義見上市規則)Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.發展；及(ii)包括住宅及商業發展之綜合發展項目，並無加入酒店發展作為其發展計劃一部分 |

詞彙(續)

| | | |
|------------------------|---|---|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本年報而言及除另有註明者外，本年報有關中國之提述不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區 |
| 「過往年度」 或「二零一三年財政年度」 | 指 | 本公司之財政年度，由二零一二年四月一日至二零一三年三月三十一日 |
| 「售股章程」 | 指 | 由本公司所刊發日期為二零一零年九月二十八日之售股章程 |
| 「薪酬委員會」 | 指 | 本公司之薪酬委員會 |
| 「受限制活動」 | 指 | 酒店投資、營運、管理及發展(任何許可綜合發展除外) |
| 「平均每間客房收入」 | 指 | 平均每間客房收入，酒店於特定期間之客房收入(包括相關服務收費)除以有關酒店於同一期間之總可出租客房晚數 |
| 「新加坡元」 | 指 | 新加坡法定貨幣新加坡元 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「本年度」或 「二零一四年財政年度」 | 指 | 本公司之財政年度，由二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

www.dorsett.com

