



遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability
於開曼群島註冊成立之有限公司

Stock Code 股份代號：035

ANNUAL REPORT

2015 年報

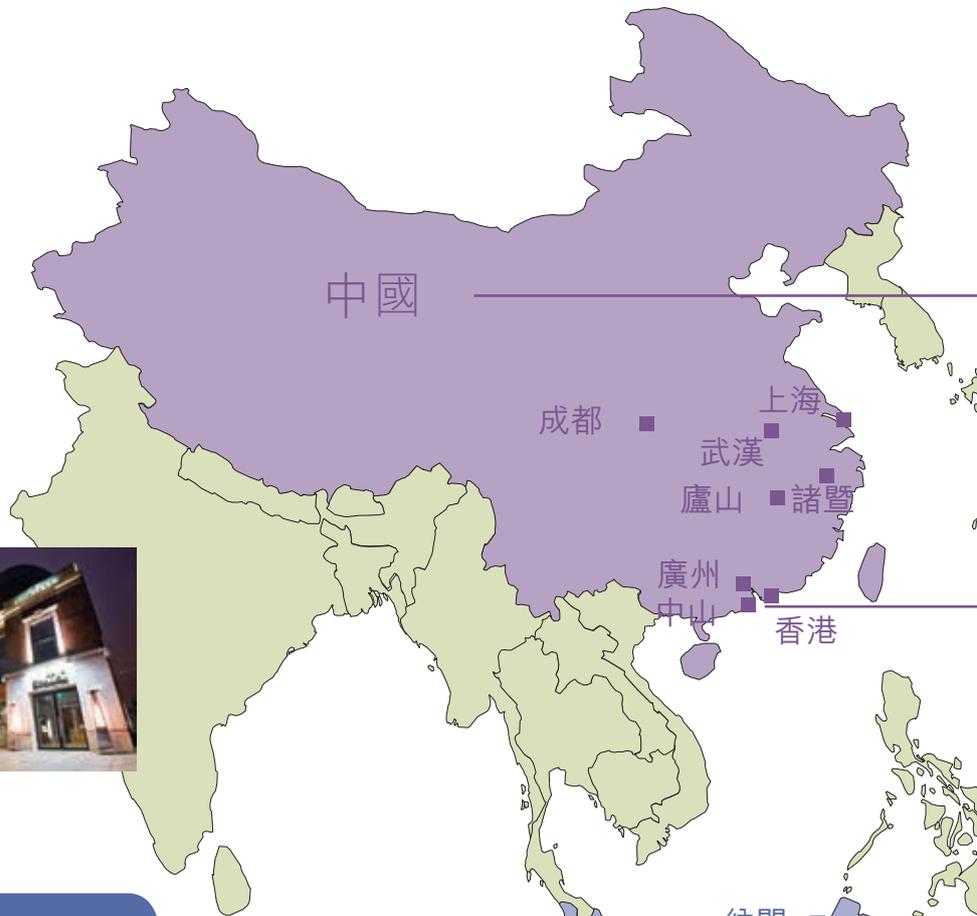




英國

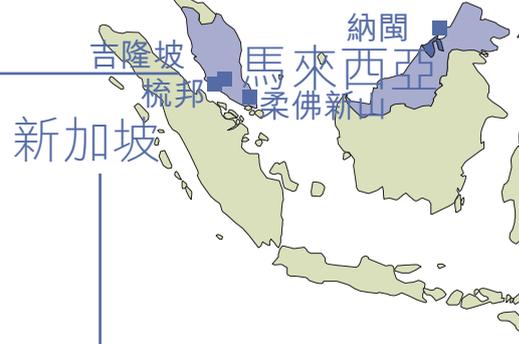
英國

- 2間發展中自置酒店
- 1間自置營運酒店
- 物業發展



馬來西亞

- 物業發展
- 5間自置營運酒店
- 停車場業務及設施管理



新加坡

- 物業發展
- 投資物業
- 1間自置營運酒店

珀斯



多元化及均衡的業務組合

遠東之業務足跡遍及亞太及歐洲

中國

- 物業發展
- 投資物業
- 4間自置營運酒店
- 2間發展中自置酒店



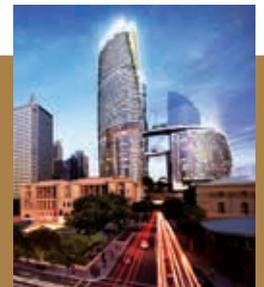
香港

- 物業發展
- 投資物業
- 9間自置營運酒店
- 1間發展中自置酒店



澳洲及紐西蘭

- 物業發展
- 投資物業
- 停車場業務及設施管理



澳洲

布里斯本

墨爾本

紐西蘭

公司資料

董事會

執行董事

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

(主席兼行政總裁)

孔祥達，B.ENG., ACA

陳志興，EMBA

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS，B.ENG. (CIVIL)

獨立非執行董事

陳國偉

王敏剛，太平紳士

林廣兆

審核委員會

陳國偉(主席)

王敏剛

林廣兆

提名委員會

邱達昌(主席)

陳國偉

王敏剛

林廣兆

薪酬委員會

陳國偉(主席)

邱達昌

王敏剛

執行委員會

邱達昌

孔祥達

陳志興

邱達成

Craig Grenfell WILLIAMS

張偉雄

董事總經理

孔祥達

首席營運總裁

陳志興

首席財務總監兼公司秘書

張偉雄

授權代表

邱達昌

張偉雄

法律顧問

胡關李羅律師行

禮德齊伯禮律師行

Maples and Calder

HWL Ebsworth Lawyers

羅文錦律師樓

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

主要來往銀行

香港

交通銀行股份有限公司

大新銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行有限公司

華僑永亨銀行

大眾銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

馬來西亞

Public Bank Berhad

新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

Australia and New Zealand Banking Group Limited

Bank of Western Australia

Commonwealth Bank of Australia Limited

Westpac Banking Corporation

中國內地

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行

大新銀行(中國)有限公司

星展銀行(中國)有限公司

滙豐銀行(中國)有限公司

中國工商銀行股份有限公司

永亨銀行(中國)有限公司

英國

華僑銀行有限公司

註冊地點

開曼群島

註冊辦事處

P.O. Box 1043, Ground Floor,
Caledonian House, Mary Street,
George Town,
Grand Cayman, Cayman Islands,
British West Indies

主要辦事處

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

股份登記處

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

上市資料

普通股(編號: 035)

5.875% 2016年到期之人民幣債券
(編號: 85915)

香港聯合交易所有限公司

網址

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



目錄

- 4 收益表摘要
- 5 財務狀況表摘要
- 6 主席兼行政總裁報告書
- 10 董事總經理報告書
- 16 董事及高級管理層簡介
- 19 五年財務概要
- 20 管理層討論與分析
- 37 董事會報告
- 50 企業管治報告書
- 58 獨立核數師報告書
- 59 綜合損益表
- 60 綜合損益及其他全面收益表
- 61 綜合財務狀況表
- 63 綜合權益變動報表
- 65 綜合現金流量表
- 67 綜合財務報表附註
- 152 主要物業一覽表
- 174 字彙
- 178 全年概覽



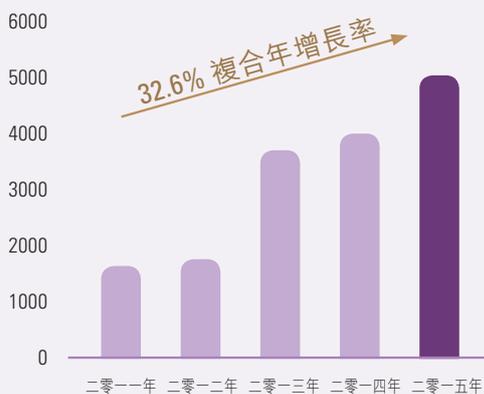
收益表摘要

截至三月三十一日止年度

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	複合年增長率
收益(港幣百萬元)	1,654	1,761	3,732	4,066	5,110	32.6%
股東應佔純利(港幣百萬元)	394	448	903	914	957	24.8%
每股基本盈利(港幣仙)	21	23	50	51	51	24.8%
股息總額(港幣仙)	7	6	13	15	16	23.0%

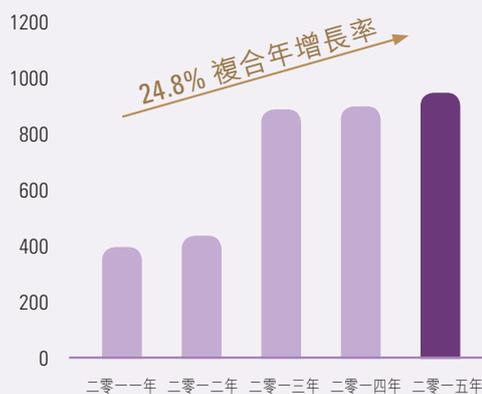
收益

(港幣百萬元)



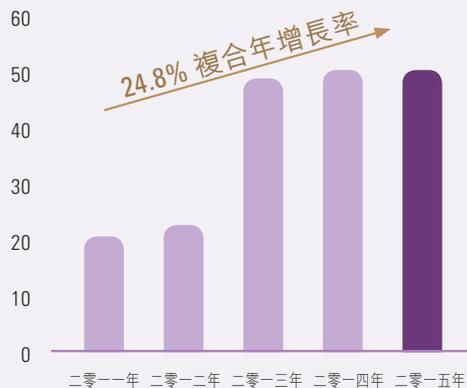
股東應佔純利

(港幣百萬元)



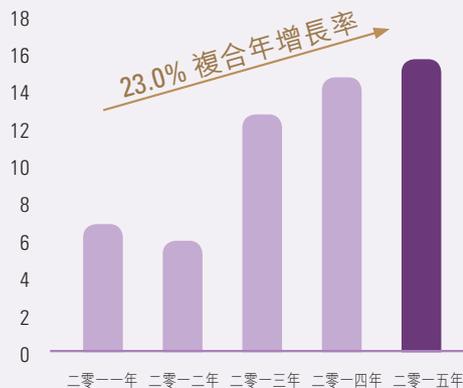
每股基本盈利

(港幣仙)



股息總額

(港幣仙)



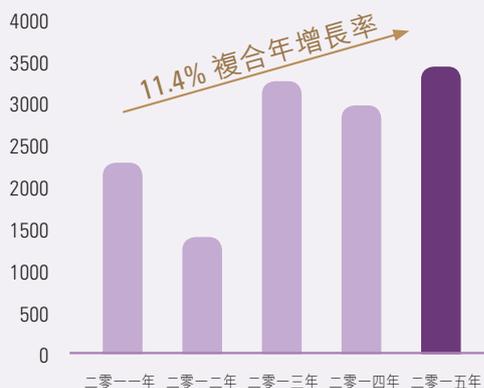
財務狀況表摘要

截至三月三十一日止年度

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	複合年增長率
現金結餘及投資證券(港幣百萬元)	2,263	1,419	3,275	2,994	3,487	11.4%
總資產(港幣百萬元)	15,169	16,393	19,418	21,986	22,216	10.0%
股東應佔資產淨值(港幣百萬元)	7,027	7,452	8,013	8,750	9,144	6.8%
經調整股東應佔資產淨值*(港幣百萬元)	11,397	13,117	14,942	16,864	17,263	10.9%

現金結餘及投資證券

(港幣百萬元)



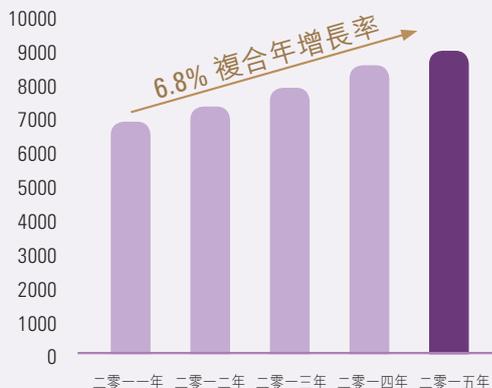
總資產

(港幣百萬元)



股東應佔資產淨值

(港幣百萬元)



經調整股東應佔資產淨值*

(港幣百萬元)



* 就酒店重估盈餘作出調整

主席兼 行政總裁 報告書

本集團過去一年再次錄得新高的財務表現。本人尤其欣慰的是，集團於香港，中國內地，新加坡，馬來西亞，澳洲和倫敦累積了多年的海外發展經驗、深入的技能和專業的團隊，使我們脫穎而出，能持續為股東創造價值。本集團採取「華人足跡」的戰略，即以愈見強盛的中產階級到世界主要城市旅遊、移民及置業為對象推動本公司的發展。憑藉其多元化地域以及集中的業務模式的優勢，收入和盈利繼續同時錄得持續的增長。

物業開發方面，目前集團在全球不同區域擁有20個在建中的地產發展項目，而物業發展項目組合共約1,100萬平方呎，具備條件於未來數年持續增長。我們的業務地區覆蓋香港、中國內地、新加坡、馬來西亞、澳洲及倫敦等地，多元化的地域佈局令集團能夠在不同市場高低起伏的地產週期中把握先機，例如集團於低位買入新加坡的物業，在高峰位置把握時機適當地出售物業，獲得可觀的回報。中國內地方面，上海及廣州的住宅用地以較低的土地成本基礎收購，因而鞏固本集團未來數年的盈利水平。至於香港房地產，本人相信每單位價格港幣800萬元或以下之住宅單位在市場仍有強大需求。本集團將會積極競投新土地，積極捕捉發展機遇。集團總值約港幣350億元的發展項目將會在未來陸續落成，為集團提供穩定的收入來源。

酒店業務方面，帝盛的品牌策略，即旗下擁有的精品酒店系列「d. Collection」、「帝盛酒店及度假村系列」，以及經濟型「絲麗酒店」系列等三大品牌，分別針對商務及休閒旅客的不同市場所需。期內經營環境不無挑戰，惟我們位處新加坡及倫敦的酒店營運表現令人鼓舞。新落成的酒店和房間數目的增長也為酒店業務帶來增長動力。基於中國的中產階級到世界各地旅遊消費的快速增長，本人對未來集團酒店業務的長遠發展依然充滿信心，深信本集團旗下酒店業務能夠靈活應對新的市場狀況，透過清晰戰略繼續擴張酒店業務及覆蓋網絡。





主席及行政總裁報告書

停車場及設施管理業務帶來穩定增長，主要由於自置停車場及管理停車場數目的增加。預計二零一六年財政年度停車場業務將會繼續擴展。

集團在邁進全新發展階段之同時，亦一直致力履行社會責任，回饋社會。於二零一五年財政年度，集團共贊助港幣八百多萬元於慈善和社會事務。集團旗下於香港、馬來西亞、新加坡及倫敦的酒店積極支持一年一度的地球一小時活動，此外，集團旗下蘭桂坊@九如坊酒店繼續與環境保護署合作，支持本地小區回收計劃。為了令集團同事的子女獲得學習和成長的機會，集團旗下麗都酒店推出一個家庭計劃，為同事的子女提供實習工作機會。我非常高興聽到一位參與此計劃的同事之女兒告訴她父親在帝盛酒店工作的感受，對於父親和同事並肩

作戰一起工作，確保每位客人賓至如歸，感到很驕傲。

本集團將繼續採取謹慎措施管理資產負債表，並尋求透過預售住宅組合降低發展風險。我們將繼續秉承多元化區域策略及「華人足跡」的發展戰略，憑藉過往所建立的穩固根基，本人深信本集團的長遠前景將一片明朗。

最後，我將緬懷遠東發展創辦人及榮譽主席、我最尊敬的父親邱德根太平紳士。先父於二零一五年三月十七日於香港仁濟醫院與世長辭，享年九十歲。他於一九五零年創辦本公司，並帶領公司於一九七二年在香港證券交易所上市。他除了是我最尊敬的父親和良師，也是邱氏家族和全體同事的典範。父親的一生演繹了一個「獅子山下」白手興家的故事。他憑藉個人

堅毅的意志、自強不息的信念，卓越的眼光，創造了一生的傳奇。他的人生信念「天行健，君子以自強不息」將激勵我們繼續勇往直前，再創高峰。

雖然中國的增長引擎已經到了一個成熟的階段，不過，我深信，集團仍然處於相對較高增長的經濟帶，加上中國日益增加的中產階級的購買力保持強勁。因此，本人相信公司將繼續可享多年穩步增長。

本集團實力雄厚，足以讓我們乘風破浪，繼續為股東提升價值。本人對本集團3,400名全體員工辛勞工作、所作出的貢獻和對集團的忠誠表示衷心感謝。

在此我衷心感謝各位對本集團的支持和信賴。

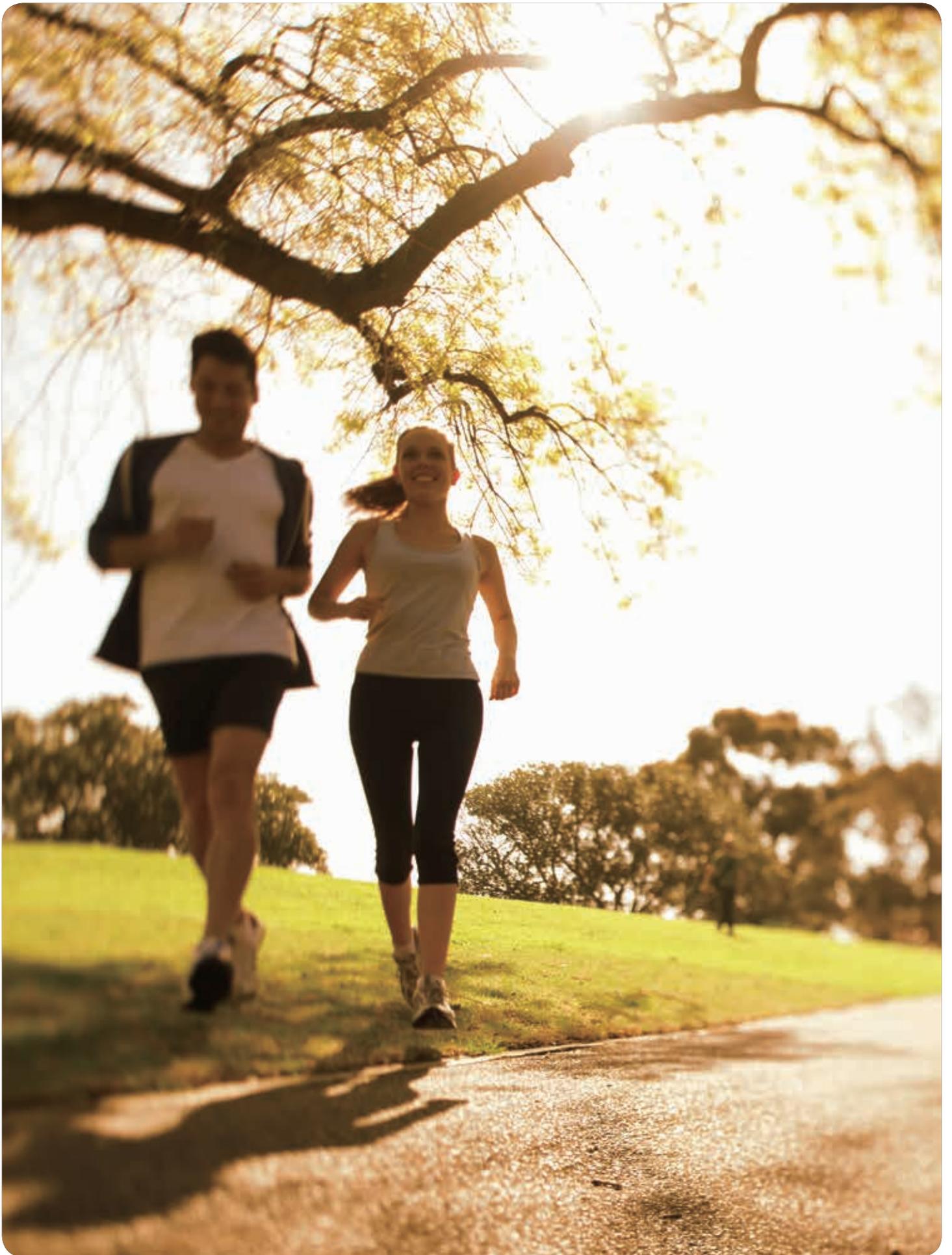
主席兼行政總裁
邱達昌



香港麗都酒店「一個家庭計劃」



蘭桂坊@九如坊酒店支持小區回收計劃







董事總經理 報告書

業績及股息

本人欣然向各位匯報，於截至二零一五年三月三十一日止財政年度再創佳績，營業額上升25.7%，至約港幣5,110,000,000元。強勁的業績反映區域多元化發展戰略的成功，為集團在全球不同區域包括亞太地區、澳洲、紐西蘭及英國的多元化業務提供了更多收入來源。股東應占純利增加至約港幣957,000,000元。倘扣除截至二零一四年三月三十一日止財政年度新加坡有關當局對我們其中一項物業的強制性收購所帶來的一次性收益大約港幣259,000,000元，股東應佔純利在二零一五年三月三十一日止財政年度增加46.1%。每股盈利為港幣51仙。

董事會建議派發末期股息每股港幣13仙。計及中期股息每股港幣3仙，截至二零一五年三月三十一日止年度的股息總額為每股港幣16仙(2014: 每股港幣15仙)，較上年度增加6.7%。

截至二零一五年三月三十一日，帝盛集團(本集團持有其73.97%股份)的重估盈餘達約港幣10,976,000,000元(2014: 港幣10,954,000,000元)。由於酒店資產乃按成本列帳，有關重估盈餘並未於本公司之綜合財務報表內確認。就酒店重估盈餘及少數股東權益調整後，截至二零一五年三月三十一日止年度的每股資產淨值達港幣9.02元。資產淨值並未反映集團其他非酒店及非投資物業的重估價值，但反映了澳元、馬幣及英鎊對港幣貶值的影響。集團正對其所持有的物業資產進行估值，並將會在建議私有化帝盛集團的通函中披露最新估值。

業務回顧

集團採取多元化區域策略及「華人足跡」的戰略，繼續聚焦在全球主要城市包括墨爾本和珀斯、倫敦、香港、上海、廣州、新加坡、吉隆坡作為集團物業開發的發展區域。華人中產階級數目迅速增長並日益富裕使集團的物業開發及酒店營運業務帶來持續增長。

物業開發

我們的物業發展業務地區多元化，並覆蓋亞太、英國、澳洲等地，使集團能夠把握各個不同市場的機會以較低的土地成本購置土地。物業開發聚焦大眾市場，受惠各個市場的強勁增長，於年內，來自物業銷售的收入達約港幣2,962,000,000元，與二零一四年財政年度按年增長41.9%，主要來自上海的御環、香港的晉嶺和寶御項目及澳洲墨爾本Upper West Side二期Hudson項目的落成。

於年內，集團有五個住宅項目推出預售，總可售樓面面積約160萬平方呎，包括香港的尚嶺、澳洲墨爾本的The FIFTH、馬來西亞吉隆坡的Dorsett Bukit Bintang、上海的錦秋花園君悅庭，以及澳洲珀斯的The Towers at Elizabeth Quay。截至二零一五年三月三十一日，在建的住宅物業累計總預售金額達約港幣6,500,000,000元，其中已簽約的預售金額達約港幣4,800,000,000元及已登記的預售金額達約港幣1,700,000,000元，這些項目將會在未來四年內完工和交付。



珀斯The Towers at Elizabeth Quay

在澳洲，於年內墨爾本Upper West Side二期Hudson項目584個單位落成，錄得港幣1,230,000,000元收入。

受惠澳洲當地房地產需求以及中國移民的日益增多，澳洲的房地產市場持續增長。澳洲央行將基準利率降至2%的紀錄新低，為二零一五年第二次降息。貨幣政策預料會進一步放鬆，我們預料家庭消費需求將進一步刺激澳洲經濟。澳幣對人民幣的大幅貶值，將吸引更多華人到澳洲旅遊及置業。目前，來自中國內地的移民為澳洲最大的移民國家組別。

於財政年度內，珀斯The Towers at Elizabeth Quay項目試售獲得成功，並帶來顧客對高端綜合用途住宅開發的龐大興趣。該項目亦包括一間麗茲卡爾頓酒店。

The Towers at Elizabeth Quay為本集團於澳洲的重大新增項目。此外，截至二零一五年三月三十一日，位於墨爾本市中心的Upper West Side住宅發展項目第三期和第四期分別錄得大約港

幣688,000,000元及港幣1,738,000,000元的合約預售。臨近Upper West Side墨爾本項目的The FIFTH也錄得大約港幣1,029,000,000元的合約預售。

繼Upper West Side項目取得成功後，本集團正計劃發展West Side Place，其為一項綜合用途的發展項目，當中亦包括一間麗茲卡爾頓酒店。該項目預計日後會繼續為澳洲的收益帶來重大貢獻。

在香港，晉嶺和寶御項目於期內落成，分別錄得約港幣613,000,000元及港幣441,000,000元收入。



倫敦Alpha Square

在香港，房屋的需求依然強勁。儘管香港特區政府計劃增加住屋供應，惟住宅單位的價格及需求仍然高企，使我們對香港房地產市場繼續保持樂觀。

於本財政年度，集團於港島區山道100號住宅項目尚嶺推出預售。截至二零一五年三月三十一日，尚嶺共錄得約港幣586,000,000元合約預售。

尚嶺項目的可售樓面面積為36,000平方呎，預計於截至二零一六年三月三十一日止財政年度內落成。黃大仙環鳳街舊樓重建項目計劃，項目涉約二百個單位，及元朗洪水橋丹桂村別墅項目，項目涉及二十四座獨立洋房將預計於二零一六年財政年度內相繼推出預售。

在中國內地，本集團發展項目主要聚焦一線城市亦即上海和廣州。在上海，期內御璟項目共錄得約港幣628,000,000元收入。

中國經濟及房地產市場均進入了一個經濟寬鬆時期。除了降息及降低存款準備金比率外，中央政府也採取了一系列房地產寬鬆政策，包括降低二手市場首期比例，亦推出了一系列穩增長、促改革的「微刺激」措施，並以「市場導向」的措施調節樓市，並著力研究設立調控樓市的「長效機制」。在政府分類調控的措施下，將帶動一、二線城市人口流入。在集團於中國內地項目所在的城市上海和廣州，房屋



上海錦秋花園

需求依然旺盛。期內，上海降低首期比例，提高貸款額度上限，進一步刺激用家需求。

截至二零一五年三月三十一日，本集團的旗艦項目上海錦秋花園項目御璟及君悅庭，分別錄得約港幣149,000,000元及港幣176,000,000元合約預銷售。

除了上海外，集團正在廣州發展遠東御江豪庭項目，總可售面積約688,000平方呎，預計將於二零一六年財政年度下半年推出。

在英國，根據英國房屋協會數據顯示，不單只在倫敦，在英國其他地區的房屋供應量均不足。海外買家，包括亞洲買家在倫敦住宅市場中也愈見活躍。為瞄準倫敦本地以及國際用家

需求，本集團已經收購兩幅土地擬發展一個綜合性項目（「Alpha Square」），其中包括住宅及酒店。位於倫敦金絲雀碼頭Alpha Square項目正進行規劃當中，該項目將會是本集團進入倫敦住宅市場的一個里程碑。集團將會繼續增加倫敦的土地儲備，正在研究拓展其他項目的可行性。

在馬來西亞，Dorsett Bukit Bintang住宅項目開始預售。該項目擁有大約215,000平方呎可售樓面面積，截至二零一五年三月三十一日，總預售達大約港幣397,000,000元。



倫敦Dorsett Shepherds Bush

為了補充土地儲備，本集團亦繼續積極參與投地，期內成功購置共三幅位於香港及倫敦的土地。截至二零一五年三月三十一日，集團物業發展項目組合共約為11,000,000平方呎，足夠未來六至七年的發展。

得益於我們全球區域性戰略，使我們能善於掌握時機。在過去，本集團在不同區域於優越地點以較低的價錢購買土地，充分利用物業市場的週期性。這區域性戰略，使我們能降低土地成本以及能取得高於行內平均的利潤率。

酒店業務

隨著華人中產階級日益富裕，其消費能力明顯增加，世界各主要城市也感受到來自中國大陸旅客的增長。集團以「華人足跡」策略，有效地捕捉了這些機會。帝盛麾下三個酒店品牌分別針對不同市場所需：d. Collection的每所酒店均豪華時尚、魅力不凡，酒店位於市區黃金地段；帝盛酒店及度假村有兩條產品線，包括提供高雅尊貴服務的帝盛君豪酒店，和擁有城市核心位置並兼具現代時尚感的帝盛酒店；絲麗酒店則以其便捷的服務及富有吸引力的價格而備受青睞。

於年內，來自酒店營業及管理的收入大約港幣1,454,000,000元，按年增長13%，主要來自於客房數量的增長。集團在香港的酒店營運受內地自由行旅客減少及於二零一四年九月底至

二零一四年十二月中期間發生「佔領中環」事件的影響，平均房價及平均入住率有所下降。於二零一五財政年度，集團香港酒店的收入約佔集團整體酒店收入的54.6%，因此該市場的疲弱將相對明顯地影響整體酒店業務的表現。在其他地區，集團在中國內地部分酒店，新加坡以及倫敦的酒店營運表現令人鼓舞。截至二零一五年三月三十一日，集團擁有20間酒店合共6,043房間營運和管理，新增兩間新開業的酒店，包括中國江西省的廬山東林莊及英國倫敦Dorsett Shepherds Bush。為拓展「華人足跡」戰略，目前集團正計劃新建酒店並預計房間數目將在未來數年繼續增加。

本集團相信新酒店增長將長遠提高集團酒店業務收入的貢獻。帝盛集團會繼續致力透過伺機收購及繼續開發新酒店，推動其戰略性的增長。

停車場業務及設施管理

集團停車場業務及設施管理分部業務包括集團擁有或為第三方管理的停車場及設施管理。本集團的「Care Park」品牌為澳洲大型停車場連鎖品牌之一，並逐步將停車場分部的業務範圍擴展至設施及樓宇管理，建立設施及樓宇管理品牌Australian Property Management（「APM」）。該分部為集團帶來持續穩定的現金流。期內，來自停車場分部的收入按年增長0.5%至約港幣616,000,000元。若不包括匯率的影響，來自停車場分部的毛利貢獻按年增長12.4%。期內，我們購置了兩個

位於紐西蘭的停車場，合共487個停車位。截至二零一五年三月三十一日，集團共管理335個停車場共65,300個停車位，比去年同期上升22.2%。

設施及樓宇管理方面，截至二零一五年三月三十一日，我們管理物業合約已達約35份。年內，我們的停車場和物業管理服務成功延伸至馬來西亞Johor Bahru，並為一家大型的商場提供管理服務。我們預計來年停車場業務及設施管理分部將會繼續有穩定的增長。



停車場業務及設施管理

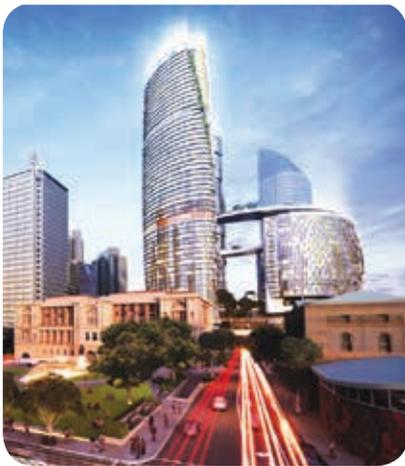
布里斯本QUEEN'S WHARF項目

於年內，集團與周大福企業有限公司（「周大福」）以及Echo Entertainment Group Limited（「Echo」）簽訂具約束力的諒解備忘錄，以組成名為Destination Brisbane Consortium的財團參與澳洲布里斯本Queen's Wharf娛樂城及綜合度假村開發項目的競投。Destination Brisbane Consortium匯集遠東發展的國際酒店營



布里斯本Queen's Wharf項目

運經驗、綜合發展專長及周大福企業在中國及亞洲市場的強大網絡和在中國及亞洲擁有龐大的貴賓客戶群，連同Echo經營綜合度假村的豐富經驗。遠東發展及周大福企業將各提供發展綜合度假村所需資本的25%，Echo將提供發展綜合度假村所需的50%，並根據長期博彩營運商協議作為度假村的博彩營運商。此外，遠東發展及周大福企業將攜手負責布里斯本Queen's Wharf項目的住宅部分各50%的所需資本。該項目預計將大幅提高經常性現金流貢獻及增加集團住宅開發項目組合。我們預料該項目的招標結果很快將會公佈。



布里斯本Queen's Wharf項目

可能私有化帝盛酒店集團

於二零一五年五月二十日，遠東發展董事會請求帝盛董事會向計劃股東提出建議，內容關於遠東發展之全資附屬公司Willow Bliss Limited(要約人)根據開曼群島公司法第86條以協議安排的方式可能私有化帝盛。根據建議，計劃股份將會註銷，作為交換，要約人將以下列方式向每名計劃股東支付註銷代價：(i)現金代價每股計劃股份港幣0.72元；及(ii)每股計劃股份0.28125股將發行的新遠東發展股份。

遠東發展董事會認為，實施建議對遠東發展及帝盛各自之股東均有利。該建議須待取得帝盛股東及監管機構批准及符合所有先決條件後，方可作實。有關建議之執行時間表將包含於計劃文件中。

欲了解更多詳情及有關本文所用詞彙，請參考本公司與帝盛於二零一五年五月二十七日所作之聯合公告。

展望

展望未來，澳州物業市場預期會繼續因目前的低息環境及預期未來數月之進一步減息措施而暢旺，且很有可能推高國內及國際房地產需求。在中國內地，中央政府推動經濟改革，進入持續發展的「新常态」，將繼續加強穩增長、調結構的力度，包括進一步加大基建投資規模、穩定房地產市場、推動內部消費，提升城鎮規劃建設水準，制定實施城市群規劃，堅持分類指導，政府因地施策，支持本地置業及改善住屋的需求，促進房地產市場平穩健康發展。在香港，在美國進入加息週期之前，香港低息的環境以及樓市內需股切的局面依然支持住宅市場。預計英國的整體宏觀經濟環境將繼續呈現良性態勢，而住宅市場對本地及海外買家而言仍然充滿吸引力。

雖然預期市況於短期內仍然艱困，本集團預計其酒店業務將能夠應付香港目前的艱難市況。持有審慎樂觀態度，本集團相信，長遠而言，隨著香港迪士尼主題公園擴建、港珠澳大橋及中國內地高鐵網絡延伸至香港等大規模基礎設施項目竣工，均為提高香港旅遊業之因素。集團亦會繼續在亞洲及英國發展酒店組合，並會繼續積極地在新市場找尋合適的機會。

本集團的停車場業務及設施管理業務預計將繼續產生穩定的經常性收入。集團會積極找尋機會發展其停車場業務及設施管理業務。

中期而言，本集團總值約港幣350億元的發展項目將為本集團提供穩定的收入來源。本公司將繼續布局跨地區性發展策略，以多元化業務收入來源中達致長期持續的增長。若能競投成功，布里斯本Queen's Wharf項目將會是一項帶來重大轉變的項目，令集團新增博彩業作為其中一項經常性收入來源。憑藉實力雄厚之項目組合，本公司穩踞有利位置，將繼續透過定期股息分派及提升本集團資產淨值，為其股東帶來長遠價值。

董事總經理

孔祥達

董事及高級管理層簡介

丹斯里拿督邱達昌，B.SC. (執行董事、主席兼行政總裁)

丹斯里拿督邱達昌，六十一歲，持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。丹斯里拿督邱達昌為知名商人，擁有逾三十年房地產經驗，並於酒店發展方面具備豐富的行政經驗。他於中國內地、香港、日本、馬來西亞、新加坡及澳洲等地發展事業，透過增長及收購為其成功之道。彼自一九七八年起擔任遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事總經理，並分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為本公司之副主席及行政總裁。於二零一一年九月八日，丹斯里拿督邱達昌獲委任為本公司之主席。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。此外，彼為帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司，股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事及東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事會主席。

邱達昌先生對中國及香港的公益事務不遺餘力，彼為第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員及於二零零八年擔任軍民同樂活動籌委會主席。彼現為「香港明天更好基金」信託人、軍民同樂活動籌委會名譽主席、羣力資源中心董事及委員、中美交流基金會委員、廣東外商公會名譽會長、香港總商會委員、工商界政改動力委員、香港地產建設商會委員、香港友好協進會會員、太平洋地區經濟理事會委員及香港三所裘錦秋中學之校董。在馬來西亞，他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」榮銜及更高的「丹斯里拿督」榮譽名銜。彼亦於二零一三年獲得Asian Strategy & Leadership Institute頒發WCEF Lifetime Achievement Awards。彼為邱達成先生(本公司執行董事)之兄。

孔祥達先生，B.ENG., ACA (執行董事兼董事總經理)

孔先生，四十六歲，於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零八年九月加入本集團為董事總經理，負責制定及執行集團整體業務發展策略。孔先生具備企業發展的豐富知識，並於收購合併及國際資本市場方面擁有廣泛經驗。

於加入本集團之前，孔先生乃華彩控股有限公司(股份代號：1371)之行政總裁，在該公司建立國際關係及為業務擴張奠下鞏固基礎等一連串重大開拓計劃上扮演關鍵角色，現仍為該公司之非執行董事。孔先生擔任投資銀行家逾十二年，曾於德意志銀行及瑞士聯合銀行出任高職，負責亞洲區企業財務業務。孔先生為本公司多間附屬公司之董事。孔先生亦為帝盛酒店集團有限公司(股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事、東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事及馬來西亞上市公司Land & General Berhad公司之非獨立及非執行董事。

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

陳志興先生，EMBA (執行董事兼首席營運總裁)

陳先生，五十二歲，於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事。彼自二零零四年三月升任為集團首席營運總裁。他主要負責香港及中國內地有關的商業管理、物業及酒店發展及投資，以及工程項目發展。彼亦領其銷售及營銷團隊以監管在香港及中國內地房地產業務之策略規劃。陳先生於一九九零年加入本公司為本集團首席會計師，並於二零零二年獲晉升為集團財務總監。一九九零年至二零零三年期間，他負責本集團之財務、司庫及會計職能。陳先生為本公司多間附屬公司的董事。彼為帝盛酒店集團有限公司(股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事及恒鼎實業國際發展有限公司(股份代號：1393)之獨立非執行董事。

加入本集團之前，他曾於國際四大會計師行擔任審計經理，擁有逾十年之審計經驗。他對於香港上市公司會計及審計方面有豐富經驗。

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。彼為香港項目管理學會之會員及香港董事學會之資深會員。彼亦為全國工商聯房地產商會香港分會有限公司會員。

邱達成先生，B.A. (執行董事)

邱先生，五十六歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之執行董事。彼積極參與於中國內地、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生為於倫敦證券交易所上市公司Fortune Oil PLC之非執行董事及東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事。邱先生乃丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)之弟。

CRAIG GRENFELL WILLIAMS先生，B.ENG. (CIVIL) (執行董事)

WILLIAMS先生，六十三歲，於二零零零年獲委任為本公司之執行董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務。現居於澳洲墨爾本。彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本公司之澳洲公司之前，彼曾在澳洲最大規模之物業發展集團Lend Lease Group擔任集團內所有發展公司之董事。WILLIAMS先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，為St. Kilda Road Campaign Inc.前任總裁。彼為本公司多間附屬公司之董事。

陳國偉先生 (獨立非執行董事)

陳先生，五十六歲，於二零零五年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為香港證券專業學會會員及澳洲公認會計師公會會員。陳先生為High Progress Consultants Limited之董事，並擔任華人置業集團有限公司(股份代號：127)、中國興業控股有限公司(股份代號：132)、太興置業有限公司(股份代號：277)及樂聲電子有限公司(股份代號：213)之獨立非執行董事。

王敏剛先生，太平紳士 (獨立非執行董事)

王先生，六十六歲，於二零零七年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。王先生畢業於加州柏克萊大學，並取得理學士學位及於一九八八年獲頒予「香港青年工業家獎」。彼具備逾40年從事工商界及公共服務之經驗。王先生為剛毅(集團)有限公司、西北拓展有限公司、文化資源開發有限公司、絲路酒店管理有限公司及絲路旅遊管理有限公司之董事長。王先生為香港中旅國際投資有限公司(股份代號：308)、建業實業有限公司(股份代號：216)、旭日企業有限公司(股份代號：393)、美高梅中國控股有限公司(股份代號：2282)、新時代能源有限公司(股份代號：166)、信和酒店(集團)有限公司(股份代號：1221)及新鴻基有限公司(股份代號：86)之獨立非執行董事，王先生亦為香港小輪(集團)有限公司(股份代號：50)之非執行董事。王先生為中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會代表。王先生於二零零三年榮獲香港特別行政區銅紫荊星章。

林廣兆先生 (獨立非執行董事)

林先生，八十一歲，於二零一一年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為第十屆全國人民代表大會代表。林先生現為中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問及香港銀行華員會名譽會長。此外，林先生為中銀國際有限公司(前稱「中銀國際融資有限公司」)(自二零零二年七月起)之非執行董事。彼現時亦為中國海外發展有限公司(股份代號：688)、閩港控股有限公司(股份代號：181)、信義玻璃控股有限公司(股份代號：868)及禹洲地產股份有限公司(股份代號：1628)之獨立非執行董事。林先生於二零零三年榮獲香港特別行政區銀紫荊勳章。彼擁有逾五十年銀行業經驗。

張偉雄先生 (首席財務總監兼公司秘書)

張先生，四十四歲，於二零一零年九月加入本公司為首席財務總監兼公司秘書。彼負責本公司所有財務事務、公司秘書之合規事務及投資者關係。彼現時亦為本公司若干附屬公司之董事，亦為東京證券交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之審核委員會成員。

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

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

五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				二零一五年 港幣千元
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	
業績					
收益	1,654,446	1,760,951	3,732,172	4,066,494	5,109,780
除稅前溢利	555,029	717,656	1,023,979	1,245,886	1,328,354
所得稅抵免(開支)	(108,548)	(103,131)	54,391	(219,851)	(330,406)
年度溢利	446,481	614,525	1,078,370	1,026,035	997,948
每股盈利	21仙	23仙	50仙	51仙	51仙

	於三月三十一日				二零一五年 港幣千元
	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	
資產及負債					
資產總值	15,168,734	16,393,315	19,418,094	21,985,291	22,215,596
負債總值	(7,249,941)	(7,893,306)	(10,267,634)	(12,034,461)	(11,954,667)
少數股東權益	7,918,793 (892,205)	8,500,009 (1,048,389)	9,150,460 (1,137,930)	9,950,830 (1,200,927)	10,260,929 (1,117,279)
股東資金	7,026,588	7,451,620	8,012,530	8,749,903	9,143,650



管理層 討論及分析





管理層討論及分析

財務摘要

- 收益增加25.7%至約港幣5,100,000,000元及毛利增加約25.3%至約港幣1,900,000,000元。毛利率為38.1%，與上個財政年度相比，維持在相似水平。
- 股東應佔純利約為港幣957,000,000元，較上個財政年度增加4.6%。就上個財政年度由強制收購一項新加坡物業所產生之一次性收益約港幣259,000,000元作出調整後，二零一五年財政年度之純利上升46.1%。每股盈利為港幣0.51元。
- 於二零一五年三月三十一日，發展中物業累計預售金額約為港幣65億元⁽ⁱ⁾。
- 於二零一五年三月三十一日，股東應佔資產淨值為每股港幣4.78元。經調整酒店重估盈餘後，股東應佔資產淨值為每股港幣9.02元⁽ⁱⁱ⁾。
- 於二零一五年三月三十一日，淨資產負債比率為29.8%⁽ⁱⁱⁱ⁾，而現金及投資證券結餘總額約為港幣35億元。
- 建議派付二零一五年財政年度之末期股息每股港幣0.13元(二零一四年：每股港幣0.12元)。全年股息為每股港幣0.16元(二零一四年：每股港幣0.15元)，即派息率為31.4%。

附註：

(i) 包括已訂約預售約港幣48億元及澳洲柏斯的The Towers at Elizabeth Quay已登記預售約港幣17億元。已登記預售指透過支付預訂費用預訂公寓以表達對該公寓的購買意向。概無訂立買賣協議，亦不保證此意向表達最終會達致就預訂公寓訂立買賣協議。

(ii) 根據於二零一五年三月三十一日進行的獨立估值，酒店資產重估盈餘約為港幣10,976,000,000元，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已在計算每股資產淨值及淨資產負債比率時就此調整。

本集團正對本集團房地產資產進行估值，而最新估值將載入有關帝盛私有化建議的通函內。

(iii) 淨資產負債比率乃由銀行貸款及債券減銀行及現金結餘以及投資證券除以總權益及酒店資產重估盈餘賬面值計算得出。



倫敦Dorsett Shepherds Bush



成都帝盛君豪酒店

財務回顧

1. 年度業績

	截至三月三十一日止年度		變動
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	
收益			
銷售物業 ⁽ⁱ⁾	2,962	2,087	41.9%
酒店業務及管理	1,454	1,287	13.0%
停車場業務及設施管理	616	613	0.5%
租賃及其他	78	79	(1.3%)
總收益	5,110	4,066	25.7%
毛利			
銷售物業 ⁽ⁱ⁾	1,086	729	49.0%
酒店業務及管理	691	652	6.0%
停車場業務及設施管理	124	129	(3.9%)
租賃及其他	45	43	4.7%
總毛利	1,946	1,553	25.3%
毛利率			
銷售物業 ⁽ⁱ⁾	36.7%	34.9%	
酒店業務及管理	47.5%	50.7%	
停車場業務及設施管理	20.1%	21.0%	
租賃及其他	57.7%	54.4%	
總毛利率	38.1%	38.2%	
股東應佔純利	957	914	
經調整一次性收益 ⁽ⁱⁱ⁾	–	(259)	
經調整純利	957	655	46.1%
中期股息	港幣3仙	港幣3仙	
末期股息	港幣13仙	港幣12仙	
總股息	港幣16仙	港幣15仙	6.7%

附註：

- (i) 截至二零一四年三月三十一日止財政年度(「二零一四年財政年度」)之銷售物業已作調整，以計及新加坡Dorsett Residences之銷售約港幣498,000,000元及總毛利約港幣147,000,000元，其構成帝盛於二零一四年財政年度之部分收益及毛利。
- (ii) 於過往財政年度強制性收購新加坡之物業一次性收益約港幣259,000,000元，於二零一五年財政年度並無錄得有關收益。



墨爾本The FIFTH

本公司於二零一五年財政年度之綜合收益約為港幣5,100,000,000元，較二零一四年財政年度增加25.7%。

於二零一五年財政年度，銷售物業收益約為港幣2,962,000,000元，較二零一四年財政年度增加41.9%。上海御環、香港晉嶺及寶御以及墨爾本Hudson at Upper West Side(第二期)為二零一五年財政年度物業銷售之主要貢獻來源。

於二零一五年財政年度，酒店業務及管理之收益總額約為港幣1,454,000,000元，較二零一四年財政年度增加13.0%。增幅乃主要來自房間數量增加及兩間新擁有酒店開始運營。而於二零一五年財政年度，停車場業務及設施管理之收益總額則約為港幣616,000,000元，較二零一四年財政年度增加0.5%，主要由於本集團停車場管理組合擴張，惟經澳元兌港幣貶值而抵銷。來自物業租賃及其他之收益相較於二零一四年財政年度大致不變，約為港幣78,000,000元。

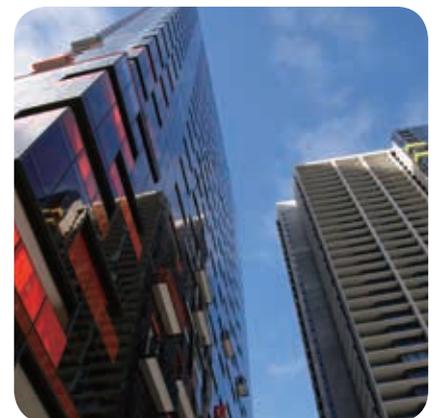
二零一五年財政年度之毛利約為港幣1,946,000,000元，較二零一四年財政年度增加25.3%。於二零一五年財政年度，銷售物業之毛利約為港幣1,086,000,000元，較二零一四年財政年度增加49.0%。銷售物業之毛利率由二零一四年財政年度的34.9%增加至二零一五年財政年度的36.7%。毛利率增加主要源於上海御環的利潤率較高所致。於二零一五年財政年度，酒店業務及管理的毛利約為港幣691,000,000元，較二零一四年財政年度增加6.0%。酒店業務及管理之毛利率由二零一四年財政年度的50.7%下跌至二零一五年財政年度的47.5%。酒店毛利增加主要由於本集團新落成酒店額外客房的貢獻所致。酒店毛利率下跌主要由於香港(帝盛之主要市場)酒店業務的平均每間客房收入減少。假設匯率不變，於二零一五年財政年度，停車場業務及設施管理的毛利貢獻增加12.4%。但以港幣計算，毛利貢獻因澳元兌港幣匯率下降而減少。於二零一五年財政年度，租賃及其他的毛利增加約港幣2,000,000元，且分部錄得毛利率為57.7%。

二零一五年財政年度之本公司股東應佔純利約為港幣957,000,000元。於二零一四年財政年度，新加坡政府強制收購Pearl's Centre錄得一次性收益約港幣259,000,000元，而二零一五年財政年度則沒有錄得一次性收益。就此一次性項目調整後，二零一五年財政年度之本公司股東應佔純利上升46.1%。

二零一五年財政年度之末期股息為港幣13仙。二零一五年財政年度股息總額為港幣16仙，較上個財政年度(二零一四年財政年度：港幣15仙)增加港幣1仙。



墨爾本Upper West Side



墨爾本Upper West Side

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一五年三月三十一日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行借貸及權益。

	於二零一五年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一四年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款及債券		
於一年內到期	3,821	2,846
於一至兩年內到期	530	2,716
於二至五年內到期	5,167	3,917
五年以上到期	301	337
銀行貸款及債券總額	9,819	9,816
投資證券	1,151	1,023
銀行及現金結餘	2,336	1,970
流動資金狀況	3,487	2,993
債務淨額 ⁽ⁱ⁾	6,332	6,823
權益總額賬面值	10,261	9,951
加：酒店重估盈餘	10,976	10,954
就酒店重估盈餘作出調整之權益總額	21,237	20,905
資產負債比率淨額(債務淨額對權益總額)	29.8%	32.6%

附註：

(i) 債務淨額指銀行貸款及債券總額減銀行及現金結餘及投資證券。



墨爾本The FIFTH

為加強管理本集團之流動資金狀況，本集團將部分現金調撥至有價定息證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券及定息基金投資。於二零一五年三月三十一日之未確認酒店重估盈餘為約港幣10,976,000,000元，就此作出調整後，本集團於二零一五年三月三十一日之綜合權益總額約港幣21,237,000,000元。本集團於二零一五年財政年度之淨資產負債比率為29.8%。

本公司之綜合財務狀況表中之借款包括約港幣521,000,000元(二零一四年三月三十一日：港幣1,463,000,000元)之款項，作為流動負債列賬，因為有關款項毋須於一年內償還。該款項列作流動負債，乃由於銀行及／或金融機構可酌情要求即時償款。銀行及／或金融機構尚未作出即時償還要求。

於二零一五年三月三十一日，未提取銀行信貸為約港幣3,500,000,000元，其中約港幣2,200,000,000元用於建築及／或開發用途，而餘下結餘約港幣1,300,000,000元則供本集團一般企業用途。該等銀行信貸連同本集團即將完成之物業發展項目所產生之銷售所得款項讓本公司處於良好財務狀況，不僅可為其現有業務及經營提供資金，亦能進一步擴張其業務。

為提高本集團融資靈活度，本集團擬於近期設立中期票據(「中期票據」)計劃。更多詳情將於設立中期票據計劃後發佈。

3. 每股資產淨值

	於 二零一五年 三月三十一日 港幣百萬元	於 二零一四年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	9,144	8,750
加：酒店重估盈餘(就少數股東權益調整)	8,119	8,114
資產淨值總額	17,263	16,864
已發行股份數目(百萬股)	1,914	1,850
經調整每股資產淨值	港幣9.02元	港幣9.12元

經調整酒店資產於二零一五年三月三十一日之重估盈餘約港幣10,976,000,000元(於二零一四年三月三十一日為港幣10,954,000,000元)及少數股東權益後，於二零一五年三月三十一日之本公司每股資產淨值約為港幣9.02元。

4. 資本開支

本集團的資本開支主要包括收購及開發酒店物業、廠房及設備的開支。

於二零一五年財政年度，本集團的資本開支約為港幣300,000,000元(二零一四年：港幣1,103,000,000元)，跌幅約為港幣803,000,000元或72.8%。該等資本開支乃由銀行借款及內部資源撥付。資本開支主要與收購辦公室物業以供麗都酒店團隊使用以及興建及翻新Dorsett Regency Kuala Lumpur、荃灣帝盛、香港麗都酒店及倫敦Dorsett City的工程有關。由於本集團繼續進行現有發展項目之工程，並尋求新收購機會，故本集團計劃於下個財政年度產生約港幣447,000,000元之資本開支，有關資本開支將透過結合外部借款及內部資源撥付。

5. 資本承擔

	於 二零一五年 三月三十一日 港幣千元	於 二零一四年 三月三十一日 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	259,477	153,281
其他	83,761	107,679
	343,238	260,960
就下列項目已獲授權但未訂約之資本開支：		
開發及翻新酒店物業	210,346	22,750
其他	11,069	16,474
	221,415	39,224
	564,653	300,184



6. 年結日後事項

於二零一五年五月二十七日，本公司及帝盛發出聯合公佈（「聯合公佈」），內容有關根據公司法第86條以協議安排的方式將帝盛可能私有化（「建議」）。有關建議之詳情及下文詞彙之釋義請參閱日期為二零一五年五月二十七日之聯合公佈。

建議之條款

根據建議，帝盛計劃股東將收取現金港幣0.72元及0.28125股本公司股份換取註銷每股計劃股份，合共相當於港幣1.80元（基於本公司股份於二零一五年五月二十日（即最後交易日）之收市價港幣3.84元），較帝盛股份於最後交易日之收市價每股港幣1.36元溢價約32.4%。在達成多項條件之前提下，倘建議落實完成，帝盛將取消上市地位。假設所有尚未行使帝盛購股權獲悉數行使，本公司實施建議所需現金金額將約為港幣404,000,000元，而根據計劃可予發行之FEC代價股份數目約為157,800,000股。

FEC代價股份及本公司股本

倘並無任何帝盛購股權獲行使，則將會根據計劃發行153,772,593股FEC代價股份，相當於建議完成後本公司經擴大股本約7.44%。實施建議所需的現金金額將約為港幣394,000,000元。本集團擬以內部財務資源撥付落實建議所需現金。

建議的理由及預期裨益

本公司董事會認為，建議對及將對本集團整體有裨益，並符合本公司及帝盛各自之股東利益。

就帝盛而言

過去兩年，帝盛股價一直於較上市價為低之水位徘徊，流通量亦相對處於低水平。帝盛自上市以來並無進行對外股本集資，本公司董事相信帝盛之股價未能反映帝盛之真實價值及基礎優勢。成功實行建議將提供機會予帝盛獨立股東以（相較帝盛股份過往市場成交價的溢價可觀）代價出售其帝盛股權。透過建議項下的股份交換機制，帝盛獨立股東將能保持酒店業務之股權及從本公司更廣闊的房地產業務中得益。

就本公司而言

本公司為帝盛之控股股東，擁有73.97%帝盛股份。本公司董事認為，倘實行建議，應透過對銷控股公司折讓及精簡股權架構建議可為股東提升價值。合併一體後之本集團將處於更有利及強大的位置，以發掘商業機會，因為現有不競爭限制將消失。透過精簡重疊的公司職能，亦可收節省成本之效。此外，本集團可更有效地利用經擴大集團的合併流動資金資源，令本公司股東受惠。成功實行建議亦可擴闊本公司的股東基礎及預期增加本公司股份之交易流通量。

撤銷帝盛股份上市地位

帝盛將於緊隨該計劃生效當日後根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷帝盛股份在聯交所的上市地位。實施建議的詳細時間表將載列於計劃文件。

業務概覽

1. 物業分部

本集團物業業務包括物業開發及投資。

物業投資包括位於上海、香港、新加坡及墨爾本的零售及辦公樓宇投資。於二零一五年財政年度，本公司自其投資物業獲得約港幣272,000,000元的估值收益。於二零一五年三月三十一日，投資物業估值達約港幣3,200,000,000元（二零一四年三月三十一日：港幣2,700,000,000元）。投資物業估值增加主要由於位於香港寶御的零售物業、澳洲墨爾本Hudson at Upper West Side（第二期）、帝盛持有之武漢購物中心及本集團於中國內地上海之停車場落成。

本集團擁有一個多元化的住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、上海、廣州、香港、倫敦及吉隆坡。為了在不同市場進行物業發展，本集團於該等市場各自擁有實力雄厚之當地團隊。採取分區策略使本集團可善用不同市場之不同物業週期所帶來之優勢。有關策略令本集團發展項目享有較低土地成本基礎。本集團大部分物業發展項目側重於大眾住宅市場，符合本公司與日漸富裕之中產階層共同成長之策略。

於二零一五年三月三十一日，發展中住宅物業之累計預售總值約有港幣6,500,000,000元，其中合約預售價值為約港幣4,800,000,000元及登記預售價值（見下文附註）為約港幣1,700,000,000元。所有預售項下發展項目預期於四年內竣工及交付。由於收益僅於物業發展出售完成時確認，上述預售所得款項並未於綜合收益表中反映。本集團預計於該等項目竣工時將產生大額現金流。

於二零一五年三月三十一日，發展中住宅物業之預售總值之明細如下。

發展項目	位置	港幣百萬元	預計完工之 財政年度
Midtown at Upper West Side（第三期）	墨爾本	688	二零一六年財政年度
Manhattan at Upper West Side（第四期）	墨爾本	1,738	二零一七年財政年度
The FIFTH	墨爾本	1,029	二零一八年財政年度
御璟	上海	149	二零一六年財政年度
君悅庭	上海	176	二零一七年財政年度
尚嶺	香港	586	二零一六年財政年度
Dorsett Bukit Bintang	吉隆坡	397	二零一七年財政年度
累計合約預售價值		4,763	
The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	1,733 ⁽ⁱ⁾	二零一九年財政年度
預售總值		6,496	

附註：

(i) 金額指登記預售。已登記預售指透過支付預訂費用預訂公寓以表達對該公寓的購買意向。概無訂立買賣協議，亦不保證此意向表達最終會達致就預訂公寓訂立買賣協議。

於二零一五年財政年度，本集團預售四項住宅發展項目，該等項目為(i)香港尚嶺；(ii)澳洲墨爾本The FIFTH；(iii)馬來西亞吉隆坡Dorsett Bukit Bintang；及(iv)中國內地上海錦秋花園君悅庭。澳洲柏斯的The Towers at Elizabeth Quay亦進行試售，登記預售之反應熱烈。於二零一五年第一季，該五項發展項目的總可售樓面面積及開發總值預期分別約為1,600,000平方呎及超過港幣8,300,000,000元。

於二零一五年財政年度，本集團收購三項額外住宅發展用地，即(i)香港大圍之用地；(ii)香港深水埗海壇街用地(市區重建局之城市重建項目)；及(iii)鄰近倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall地盤之Manilla Street地盤。該等地盤令本集團物業發展項目組合更為豐富及令地區重新聚焦。於二零一五年三月三十一日，本集團於其地區市場合共持有20個正在進行的住宅物業發展項目，涉及總可售樓面面積約為5,800,000平方呎，各發展項目處於不同階段。項目詳情列載如下。

發展項目	可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	情況/ 預計推出	預計完成之財政年度
墨爾本				
— Midtown at Upper West Side (第3期)	167,000	688	已推出	二零一六年財政年度
— Manhattan at Upper West Side (第4期)	388,000	1,738	已推出	二零一七年財政年度
— The FIFTH	284,000	1,223	已推出	二零一八年財政年度
— West Side Place				
— 第一期	524,000	3,027	二零一六年財政年度	規劃
— 第二期	500,000	3,162	規劃	規劃
— 第三期	400,000	2,530	規劃	規劃
— 第四期	576,000	3,642	規劃	規劃
柏斯 — The Towers at Elizabeth Quay	320,000	2,762	已推出	二零一九年財政年度
倫敦 — Alpha Square	387,000	4,434	二零一七/一八年 財政年度	規劃
廣州 — 遠東御江豪庭	688,000	2,150	二零一六年財政年度	二零一七年財政年度
上海				
— 御環(餘下部分)	110,000	371	已推出	二零一六年財政年度
— 君悅庭	712,000	2,652	已推出	二零一七年財政年度
— 御尚II	259,000	938	二零一六年財政年度	二零一八年財政年度



發展項目	可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	情況/ 預計推出	預計完成之財政年度
香港				
— 丹桂村	48,000	800	二零一六年財政年度	二零一六年財政年度
— 尚嶺	36,000	757	已推出	二零一六年財政年度
— 大圍	33,000	407	二零一七/一八年 財政年度	二零一九年財政年度
— 沙頭角	99,000	795	二零一七年財政年度	二零一八年財政年度
— 黃大仙	67,000	1,073	二零一六年財政年度	二零一九年財政年度
— 深水埗	28,000	497	二零一七/一八年 財政年度	二零一九年財政年度
吉隆坡	215,000	953	已推出	二零一七年財政年度
— Dorsett Bukit Bintang				
總計	5,841,000	34,599		

附註：

(i) 數字指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。

(ii) 所示金額指預期開發總值，可能因市況而變動。

除可售樓面面積為約5,800,000平方呎之開發項目外，本集團土地儲備的樓面面積為約5,000,000平方呎。該等土地儲備包括上海及廣州住宅土地以及香港元朗豐樂園合營項目。物業發展項目組合合共為約11,000,000平方呎，本集團具備條件於未來數年持續增長。

澳洲

Upper West Side項目為於墨爾本商業中心區之高層住宅發展項目，分四期進行。第一期及第二期提供超過1,200個住宅單位，已竣工及交付，第二期(Hudson)於二零一五年財政年度竣工。第三期(「Midtown at Upper West Side」)及第四期(「Manhattan at Upper West Side」)已於過去兩年開始預售及正在興建中。於二零一五年三月三十一日，第三期及第四期的已訂約預售金額分別約為港幣688,000,000元及港幣1,738,000,000元。第三期及第四期均100%預售出。第三期預計於二零一六年三月三十一日止財政年度竣工，而第四期則預計於二零一七年三月三十一日止財政年度竣工。



The FIFTH位於鄰近墨爾本Upper West Side發展項目的地段，提供402個高層單位，預期於截至二零一八年三月三十一日止財政年度落成。於二零一五年三月三十一日，The FIFTH的合約預售價值為約港幣1,029,000,000元，佔其預期開發總值84%。

於250 Spencer Street(「West Side Place」)鄰近Upper West Side發展項目，為綜合用途住宅發展項目，預期提供四座約2,500個住宅單位，當中包括豪華尊貴麗茲卡爾頓酒店，其設有約240間客房、高檔零售購物店舖及設施。第一座住宅樓宇(包括約600個單位)預期於截至二零一六年三月三十一日止財政年度下半年開始預售。第一座住宅樓宇的估計開發總值為約港幣3,000,000,000元。

Upper West Side、The FIFTH及West Side Place將合共提供約6,000個墨爾本中心區公寓，將為墨爾本商業中心區內以住宅為主的最大型綜合用途發展項目。



柏斯The Towers at Elizabeth Quay

於二零一四年六月，本集團成功競得柏斯Elizabeth Quay一項豪華住宅及酒店項目。該綜合用途發展項目包括住宅單位約320,000平方呎之可售樓面面積、豪華尊貴麗茲卡爾頓酒店(設有逾200間客房)、約20,000平方呎之商業或零售面積以及其他配套設施，為西澳洲政府推廣及重建柏斯海濱區計劃之一部分。試售於二零一五年初開始，該項目於二零一五年三月三十一日之登記預售價值達約港幣1,700,000,000元。該發展項目預期於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

為貫徹本集團擴大發展項目的開發容量及增強經常收入基礎的策略規劃，本集團與Chow Tai Fook Enterprises Limited(周大福企業有限公司)(「周大福」)及Echo Entertainment Group Limited(「Echo」)簽訂財團投標協議，聯合出標競投澳洲布里斯本Queen's Wharf用地的娛樂區域及綜合度假村發展項目。該9.4公頃的綜合度假村將包括位於布里斯本海濱黃金地段的住宅大樓、4間國際級酒店、高檔餐飲及商業店舖及一間賭場。

根據合作條款，本集團及周大福將各自擁有綜合度假村(不包括住宅大樓)之25%權益，而Echo將擁有50%權益及獲委任為賭場運營商(倘財團競標成功)。倘成功競標，住宅開發項目將由本集團及周大福按50:50基準進行。預期投標結果將於短期內公佈。



柏斯The Towers at Elizabeth Quay

中國內地

過去數年，本集團發展上海一個主要城鎮項目錦秋花園。該項目包括多元化住宅組合，提供本集團發展成熟的獨立洋房品牌、高層及低層住宅單位，為本集團帶來穩定收入流。

御環共有306個高層住宅單位。約200個住宅單位已於二零一五年財政年度落成，餘下部分預期於截至二零一六年三月三十一日止財政年度落成。於二零一五年三月三十一日，預售價值約為港幣149,000,000元。



上海遠東君悅庭

目前，該住宅發展項目之兩期(即君悅庭及御尚II)正在施工。該兩個發展項目將提供約800個住宅單位及總可售樓面面積約1,000,000平方呎之獨立洋房。

君悅庭共有479個住宅單位及90間獨立洋房。該發展項目於二零一五年三月開始預售。於二零一五年三月三十一日，預售價值約為港幣176,000,000元，佔發展項目預售總值7%。該期預計於截至二零一七年三月三十一日止財政年度落成。

御尚II共有180個住宅單位及42間獨立洋房。項目預計將於二零一六年財政年度下半年推出預售。御尚II預計於截至二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

在廣州，遠東御江豪庭為一項五幢住宅樓宇之發展項目，提供約600個高層住宅單位，總可售樓面面積約688,000平方呎，預期將於截至二零一六年三月三十一日止財政年度下半年開始預售。該發展項目預期於截至二零一七年三月三十一日止財政年度落成。

香港

本集團在香港積極經營發展項目組合。本集團繼續透過收購重建用地、參與政府招標及向市區重建局(「市區重建局」)就項目投標，增加其土地儲備。

繼收購黃大仙一個住宅重建地盤及於上個財政年度透過政府招標方式投得位於沙頭角的住宅發展地盤後，本集團另投得位於大圍的一個住宅發展地盤及自市區重建局取得深水埗一個發展項目。

大圍地盤包括住宅部份(可售樓面面積約33,000平方呎)及商業部份(樓面面積約5,800平方呎)。預期將建設約118個住宅單位，主要為一房及兩房住宅單位。項目預期於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。



香港尚嶺

深水埗住宅地盤將包括約72個住宅單位(主要為一房住宅單位)，可售樓面面積為約28,000平方呎。項目預期於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

沙頭角地盤將包括約263個住宅單位，可售樓面面積為約99,000平方呎。預計將於二零一七年財政年度推出預售。預期於截至二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

於二零一五年財政年度，住宅發展項目寶御及晉嶺竣工。該兩個項目的收益分別為約港幣613,000,000元及港幣441,000,000元。

尚嶺為目前於香港預售之項目，位於港島區山道，提供106個住宅單位，可售樓面面積約36,000平方呎。於二零一五年三月三十一日，預售價值達約港幣586,000,000元，佔預期開發總值77%。該項目預計於截至二零一六年三月三十一日止財政年度竣工。

本集團計劃於下個財政年度(截至二零一六年三月三十一日止)開展兩個項目之預售，即黃大仙住宅發展項目及丹桂村發展項目。黃大仙住宅發展項目為位於黃大仙環鳳街68-86號之重建項目，包括234個住宅單位，預期將於截至二零一九年三月三十一日止財政年度竣工。丹桂村發展項目為位於元朗洪水橋丹桂村路之包含24間獨立洋房之住宅發展項目，將於截至二零一六年三月三十一日止財政年度竣工。

元朗豐樂園之合資項目為住宅發展項目，已獲發規劃許可。該住宅發展項目之總樓面面積約為1,600,000平方呎。本集團於該發展項目擁有25.33%權益。

馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰Dorsett Regency Kuala Lumpur的住宅發展項目。該發展項目包括252個高層住宅單位，可售樓面面積約215,000平方呎。於二零一五年三月三十一日，預售價值約達港幣397,000,000元，佔預期開發總值42%。該項目預計於截至二零一七年三月三十一日止財政年度竣工。

英國倫敦

本集團於二零一四年一月以16,700,000英鎊作價收購金絲雀碼頭Marsh Wall的一個住宅發展地盤。於二零一四年六月，本集團亦收購毗鄰Marsh Wall地盤之另一個地盤，其位於Manilla Street，作價6,500,000英鎊。本集團擬合併該兩個地盤，倘規劃獲批准，將開發綜合用途大樓，包括住宅(可售樓面面積約387,000平方呎)、酒店(提供約300間客房)及若干零售店鋪。



倫敦Alpha Square

2. 酒店業務及管理 – 帝盛酒店集團有限公司

本集團擁有帝盛酒店集團有限公司73.97%股權。二零一五年財政年度帝盛自置酒店業務的關鍵指標如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
香港		
入住率	92.7%	93.9%
平均房租(港幣)	856	942
平均每間客房收入(港幣)	794	885
馬來西亞		
入住率	64.7%	68.8%
平均房租(港幣)	491	519
平均每間客房收入(港幣)	318	357
中國大陸		
入住率	47.4%	54.3%
平均房租(港幣)	545	573
平均每間客房收入(港幣)	258	311
新加坡		
入住率	77.3%	67.2%
平均房租(港幣)	1,188	1,275
平均每間客房收入(港幣)	918	857
英國		
入住率	61.1%	—
平均房租(港幣)	1,185	—
平均每間客房收入(港幣)	724	—
本集團合計		
入住率	73.6%	76.7%
平均房租(港幣)	762	786
平均每間客房收入(港幣)	561	603



倫敦Dorsett Shepherds Bush

於二零一五年財政年度，本集團酒店業務收益總額增加至港幣1,454,000,000元，較二零一四年財政年度增加約13.0%，此乃主要由於房間數量增加及新增已竣工酒店開始營運所致。於二零一五年財政年度，帝盛擁有之兩間酒店(即中國內地廬山東林莊及倫敦Dorsett Shepherds Bush)開始營運。馬來西亞蕉賴絲麗酒店亦交由帝盛管理。

本集團的平均每間客房收入為港幣561元，減少7.0%，此乃主要由於香港旅遊業下滑。

本集團於二零一五年財政年度第一季度在倫敦開設首間酒店Dorsett Shepherds Bush。Dorsett Shepherds Bush位於西倫敦中心區，提供317間客房。



倫敦Dorsett Shepherds Bush

廬山東林莊鄰近九江市著名旅遊景點廬山國家公園，於二零一四年六月開設，為擁有297間客房之酒店。



廬山東林莊

於二零一五年三月三十一日，帝盛經營20間自置酒店(9間位於香港、5間位於馬來西亞、4間位於中國內地、1間位於新加坡及1間位於倫敦)，擁有約6,000間客房，另擁有5間正在興建之自置酒店(1間位於香港、2間位於中國內地、2間位於英國)。當所有開發中酒店投入營運時，帝盛將營運25間自置酒店，擁有逾7,000間客房。帝盛繼續擴張酒店業務及覆蓋網絡。

3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場及設施管理業務包括停車場業務以及物業管理服務。

停車場業務涉及第三方停車場及自置停車場。於二零一五年財政年度，停車場業務錄得穩定增長。於二零一五年財政年度，本集團於紐西蘭收購兩個停車場合共487個車位。於二零一五年三月三十一日，本集團停車場組合包括335個停車場，擁有約65,300個車位。當中23個為自置停車場(19個位於澳洲、2個位於紐西蘭及2個位於吉隆坡)，提供約6,200個車位。其餘停車場組合包括位於澳洲及紐西蘭之約59,100個車位，乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。第三方擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業及辦公樓宇。

此分部將業務拓展至澳洲(主要位於布里斯本、墨爾本及阿德萊德)以及馬來西亞Johor Bahru物業管理服務。預期停車場業務及設施管理業務將穩步增長。於二零一五年三月三十一日，本集團有35項設施管理服務合約。



停車場業務及設施管理

董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

主要業務

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

本公司旗下主要附屬公司、聯營公司及合營公司於二零一五年三月三十一日之資料分別載於綜合財務報表附註47、20及21。

業績及股息

本集團本年度之業績載於第59頁之綜合損益表內。

年內，本公司向股東派付每股港幣3仙之中期股息，合共約港幣57,018,228元。董事建議派發本年度末期股息每股港幣13仙(二零一四年：港幣12仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將按以股代息方式支付予股東，股東可選擇收取現金代替為全部或部分應得之以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)股東於二零一五年股東週年大會上批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此獲配發之新股份上市及買賣，方可作實。本公司將就擬派末期股息及以股代息計劃，以及本公司為釐定收取擬派末期股息權利而暫停辦理股份過戶登記手續之期間之詳情另行刊發公告。

暫停辦理股份過戶登記手續

如上文所述，二零一五年股東週年大會訂於二零一五年八月二十七日星期四舉行。就釐定出席二零一五年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一五年八月二十五日星期二至二零一五年八月二十七日星期四(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格出席二零一五年股東週年大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一五年八月二十四日星期一下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第19頁。

可供分派儲備

董事認為，本公司於二零一五年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣647,953,000元(二零一四年：港幣651,024,000元)，相當於保留溢利。

投資物業

於二零一五年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業公平值增加港幣88,023,000元，並已直接計入綜合收益表。

於本年度本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

物業、廠房及設備

年內，本集團動用約港幣637,307,000元於發展及翻新酒店物業。

於本年度本集團之物業、廠房及設備之上述及其他變動詳情載於附註17。

主要物業

本集團於二零一五年三月三十一日之主要物業詳情載於第152至173頁。

股本

於本年度本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註35。

購買、出售或贖回證券

截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事

本公司於本年度及截至本報告日期止之董事為：

執行董事

丹斯里拿督邱達昌(主席兼行政總裁)

孔祥達先生

陳志興先生

邱達成先生

Craig Grenfell WILLIAMS先生

非執行董事

邱達強先生(於二零一四年八月二十八日退任)

獨立非執行董事

陳國偉先生

王敏剛先生

林廣兆先生

根據章程細則及上市規則，孔祥達先生、陳志興先生及陳國偉先生將於二零一五年股東週年大會退任，彼等均符合資格於二零一五年股東週年大會上膺選連任。

董事服務合約

概無擬於二零一五年股東週年大會膺選連任之董事訂有任何於一年內不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

董事於重大合約之權益

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

董事於競爭業務之權益

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

獨立非執行董事獨立性之確認

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

關連交易

委任獨家銷售及營銷顧問協議

於二零一四年六月二十六日，Dorsett Bukit Bintang Sdn Bhd (「Dorsett Bukit Bintang」)與Mayland Century Sdn Bhd (「Mayland Century」)訂立協議(「協議」)，據此，Mayland Century獲委任為將於馬來西亞吉隆坡67區470地段興建之一幢30層之住宅式服務公寓(「公寓」)(「項目」)之獨家銷售及營銷顧問。

Dorsett Bukit Bintang為本公司之全資附屬公司。Mayland Century為Malaysia Land Properties之全資附屬公司，而Malaysia Land Properties由Prestige Aspect Sdn Bhd(一間由丹斯里拿督邱達昌擁有約63.57%之公司)全資擁有。丹斯里拿督邱達昌為本公司執行董事、行政總裁及控股股東，因此，根據上市規則第14A章，Mayland Century為本公司關連人士。

根據協議，Mayland Century負責所有公寓之銷售、營銷、推廣、廣告及銷售管理。Dorsett Bukit Bintang將繳付以下費用予Mayland Century：

- 營銷顧問費— 每個公寓售價淨額之 1.0%
- 管理費— 項目發展價值之 0.5%

營銷顧問費將於成功銷售(定義見協議)(「成功銷售」)後支付。於所有公寓售出後應付Mayland Century之營銷顧問費及管理費之估計總額將約為馬幣5,705,700元。

Mayland Century之委任將於所有公寓單位成功銷售後屆滿、停止及/或終止，惟任何一方有權通過向另一方發出兩週之事先書面通知提前終止。

詳情請參閱本公司日期為二零一四年六月二十六日之公佈。

持續關連交易

酒店管理合約

於二零一三年十一月二十六日，帝盛之間接全資附屬公司Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd(「Subang Jaya」)已與：(i) Mayland Century、(ii) Mayland Avenue Sdn Bhd(「Mayland Avenue」)及(iii) Mayland Universal Sdn Bhd(「Mayland Universal」)訂立酒店管理合約(「該等交易」)，以管理由各訂約方擁有之位於馬來西亞之酒店。

該等合約之初始年期為三年，由酒店開業之日起至第三週年止。Subang Jaya有權就酒店管理合約再續期連續三年，惟經續期酒店管理合約之年數總數不應超過15年。倘酒店管理合約獲續期，本公司將遵守上市規則下之有關規定。

Subang Jaya根據上述酒店管理合約之條款及條件應收之年度費用包括：

- 基礎管理費— 酒店年度經調整總收益之 1.5%
- 獎勵費— 酒店年度總經營溢利之 6%

本公司為帝盛之控股股東。(i) Mayland Century、(ii) Mayland Avenue及(iii) Mayland Universal各自為本公司執行董事、主席兼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當時上市規則之最低限額交易，故該等交易須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及年度審核規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

有關該等交易之詳情於本公司日期為二零一三年十一月二十六日之公佈內披露。

獨立非執行董事已審閱該等持續關連交易並確認，訂立該等交易：

- 乃於本公司一般日常業務過程中進行；
- 乃符合正常商業條款；及
- 乃遵守規管該等交易之有關協議，且屬公平合理，並符合股東之整體利益。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會所頒佈之香港保證工作準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之保證工作」並參考《實務指引》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。核數師已根據上市規則第14A.56條之規定就上述本集團所披露之持續關連交易發出包含其發現及結論之無保留意見函件。本公司將向聯交所提供該核數師函件副本。

除上文所披露者外，年內進行之不構成本公司關連交易或持續關連交易之關連方交易於該等綜合財務報表附註43內披露。董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

董事權益

於二零一五年三月三十一日，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份中擁有已載入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司之權益如下：

A. 本公司

A.1 於普通股之長倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比*
邱達昌	實益擁有人	15,103,101	0.79%
	配偶權益	582,830 ⁽ⁱ⁾	0.03%
	控制的法團權益	920,706,327 ⁽ⁱ⁾	48.11%
孔祥達	實益擁有人	3,343,033	0.17%
	共同權益	404,245 ⁽ⁱⁱ⁾	0.02%
陳志興	實益擁有人	2,010,000	0.11%
邱達成	實益擁有人	3,266	0.00%
	控制的法團權益	5,537,593 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.29%

附註：

- (i) 920,692,654股及13,673股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，582,830股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
- (ii) 404,245股股份由孔祥達先生與其妻子共同持有。
- (iii) 1,660,375股及3,877,218股股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N V Limited及由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- * 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一五年三月三十一日之已發行股份。

A.2 於相關股份之長倉－實物結算非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	已授出購股權 所涉相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 *
孔祥達	實益擁有人	8,400,000	0.44%
陳志興	實益擁有人	3,500,000	0.18%

根據上市規則須予披露的上述購股權的詳情披露於下文「購股權計劃」一節。

* 百分比指擁有權益之相關股份數目除以本公司於二零一五年三月三十一日之已發行股份。

A.3 債權證

於二零一五年三月三十一日，丹斯里拿督邱達昌擁有由本公司發行之5.875% 2016年到期之人民幣債券之權益，本金額為人民幣37,700,000元，其中人民幣30,700,000元由其控制法團Precious Stone Properties Limited持有，及人民幣7,000,000元由其配偶吳惠平女士持有。

B. 相聯法團

B.1 於普通股之長倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔相關 已發行股本之 概約百分比 *
邱達昌	帝盛	配偶權益	8,861 ⁽ⁱ⁾	0.00%
		控制的法團權益	1,562,531,011 ⁽ⁱ⁾	74.38%
孔祥達	帝盛	共同權益	4,242 ⁽ⁱⁱ⁾	0.00%
陳志興	帝盛	實益擁有人	3,000	0.00%
邱達成	帝盛	實益擁有人	32	0.00%
		控制的法團權益	79,698 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.00%
Craig Grenfell WILLIAMS	Care Park	酌情信託之受益人	825 ^(iv)	8.25%

附註：

- (i) 8,651,361股帝盛股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Sumptuous Assets Limited持有。1,553,879,650股帝盛股份由本公司的全資附屬公司Ample Bonus Limited持有，其中丹斯里拿督邱達昌擁有本公司已發行股本約48.9%權益，因此被視作擁有該等帝盛股份權益。8,861股帝盛股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
- (ii) 此等股份由孔祥達先生與其妻子共同持有。
- (iii) 21,540股及58,158股帝盛股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N V Limited及由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (iv) 此等Care Park股份由Chartbridge Pty Ltd以The Craig Williams Family Trust之受託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為The Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。
- * 百分比指擁有權益之普通股數目除以相關法團各自於二零一五年三月三十一日之已發行股份。

B.2 於帝盛之相關股份之長倉－實物結算非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	已授出購股權 所涉相關股份數目	佔帝盛 已發行股本之 概約百分比*
孔祥達	實益擁有人	2,269,091	0.11%
陳志興	實益擁有人	2,836,364	0.14%

根據上市規則須予披露的上述購股權的詳情披露於下文「購股權計劃」一節。

* 百分比指擁有權益之相關股份數目除以帝盛於二零一五年三月三十一日之已發行股份。

B.3 帝盛之債權證

於二零一五年三月三十一日，丹斯里拿督邱達昌透過其配偶吳惠平女士擁有帝盛所發行之6.0% 2018年到期之人民幣債券之權益，本金額為人民幣7,000,000元。

除上文所披露外，於二零一五年三月三十一日，概無本公司之董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

購股權計劃

(A) 遠東購股權計劃

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

本公司於二零零二年八月二十八日採納的過往購股權計劃已於二零一二年八月二十八日屆滿。為繼續鼓勵及獎賞合資格僱員及參與者，本公司根據本公司股東於二零一二年八月三十一日通過之決議案採納新的購股權計劃，由採納日期起計十年內有效。

下表披露年內本公司購股權之變動情況：

承授人類別	授出日期	每股行使價 港幣	購股權數目					行使期*	
			於二零一四年 四月一日 未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效/ 註銷	於二零一五年 三月三十一日 未行使		
董事									
孔祥達	08.05.2009	1.500	1,700,000	-	(1,700,000)	-	-	16.09.2010-15.09.2019	
			1,850,000	-	(300,000)	-	1,550,000	16.09.2011-15.09.2019	
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2012-15.09.2019	
	27.03.2013	2.550	750,000	-	-	-	750,000	01.03.2014-28.02.2020	
			1,000,000	-	-	-	1,000,000	01.03.2015-28.02.2020	
			1,250,000	-	-	-	1,250,000	01.03.2016-28.02.2020	
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.03.2017-28.02.2020	
				10,400,000	-	(2,000,000)	-	8,400,000	
	陳志興	27.03.2013	2.550	525,000	-	-	-	525,000	01.03.2014-28.02.2020
				700,000	-	-	-	700,000	01.03.2015-28.02.2020
875,000				-	-	-	875,000	01.03.2016-28.02.2020	
1,400,000				-	-	-	1,400,000	01.03.2017-28.02.2020	
3,500,000				-	-	-	3,500,000		

承授人類別	授出日期	每股行使價 港幣	購股權數目					行使期 *	
			於二零一四年 四月一日 未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效/ 註銷	於二零一五年 三月三十一日 未行使		
其他僱員 (合共)	21.10.2004	2.075	250,000	-	(250,000)	-	-	01.11.2004-20.10.2014	
			325,000	-	(325,000)	-	-	01.01.2006-20.10.2014	
			475,000	-	(475,000)	-	-	01.01.2007-20.10.2014	
			1,575,000	-	(1,575,000)	-	-	01.01.2008-20.10.2014	
			2,475,000	-	(2,475,000)	-	-	01.01.2009-20.10.2014	
	25.08.2006	3.290	450,000	-	-	-	450,000	01.01.2009-24.08.2016	
			500,000	-	-	-	500,000	01.01.2010-24.08.2016	
	27.03.2013	2.550	1,125,000	-	-	-	1,125,000	01.03.2014-28.02.2020	
			1,500,000	-	-	-	1,500,000	01.03.2015-28.02.2020	
			1,875,000	-	-	-	1,875,000	01.03.2016-28.02.2020	
			3,000,000	-	-	-	3,000,000	01.03.2017-28.02.2020	
				13,550,000	-	(5,100,000)	-	8,450,000	
	總計			27,450,000	-	(7,100,000)	-	20,350,000	

* 購股權的有效期限為自授出日期起至行使期開始。

於本年報日期，遠東購股權計劃項下可供發行股份總數為156,975,707股，相當於本公司於本年報日期之已發行股本約8.20%。遠東購股權計劃及本公司所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註45。

(B) 帝盛購股權計劃

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

於本年度，帝盛購股權計劃之購股權變動詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股行使價 港幣	購股權數目					
			於二零一四年 四月一日		於二零一五年 三月三十一日			行使期*
			未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效/ 註銷	未行使	
帝盛董事								
邱詠筠	11.10.2010	2.20	454,545	-	-	(454,545)	-	11.10.2011-10.10.2014
			454,545	-	-	-	454,545	11.10.2012-10.10.2015
			454,545	-	-	-	454,545	11.10.2013-10.10.2016
			454,545	-	-	-	454,545	11.10.2014-10.10.2017
			454,547	-	-	-	454,547	11.10.2015-10.10.2018
			2,272,727	-	-	(454,545)	1,818,182	
賴偉強								
賴偉強	11.10.2010	2.20	318,181	-	-	(318,181)	-	11.10.2011-10.10.2014
			318,181	-	-	-	318,181	11.10.2012-10.10.2015
			318,181	-	-	-	318,181	11.10.2013-10.10.2016
			318,181	-	-	-	318,181	11.10.2014-10.10.2017
			318,185	-	-	-	318,185	11.10.2015-10.10.2018
			1,590,909	-	-	(318,181)	1,272,728	
孔祥達								
孔祥達	11.10.2010	2.20	567,272	-	-	(567,272)	-	11.10.2011-10.10.2014
			567,272	-	-	-	567,272	11.10.2012-10.10.2015
			567,272	-	-	-	567,272	11.10.2013-10.10.2016
			567,272	-	-	-	567,272	11.10.2014-10.10.2017
			567,275	-	-	-	567,275	11.10.2015-10.10.2018
			2,836,363	-	-	(567,272)	2,269,091	

承授人類別	授出日期	每股行使價 港幣	購股權數目					行使期*
			於二零一四年 四月一日 未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效/ 註銷	於二零一五年 三月三十一日 未行使	
陳志興	11.10.2010	2.20	709,090	-	-	(709,090)	-	11.10.2011-10.10.2014
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2012-10.10.2015
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2013-10.10.2016
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2014-10.10.2017
			709,094	-	-	-	709,094	11.10.2015-10.10.2018
			3,545,454	-	-	(709,090)	2,836,364	
其他僱員 (合共)	11.10.2010	2.20	1,554,541	-	-	(1,554,541)	-	11.10.2011-10.10.2014
			1,554,541	-	-	-	1,554,541	11.10.2012-10.10.2015
			1,554,541	-	-	-	1,554,541	11.10.2013-10.10.2016
			1,554,541	-	-	-	1,554,541	11.10.2014-10.10.2017
			1,554,557	-	-	-	1,554,557	11.10.2015-10.10.2018
			7,772,721	-	-	(1,554,541)	6,218,180	
總計			18,018,174	-	-	(3,603,629)	14,414,545	

* 購股權的有效期限為自授出日期起至行使期開始。

於本年度內，概無購股權被註銷。帝盛購股權計劃及帝盛所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註45。

於本年報日期，根據帝盛購股權計劃可供發行之帝盛股份總數為185,585,455股，相當於帝盛於本年報日期之已發行股本約8.83%。

董事購買股份或債權證之權利

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

主要股東權益

於二零一五年三月三十一日，按照根據證券及期貨條例第336條之規定須予以存置之登記冊所記錄股份或淡倉權益登記冊及據董事所知，除上文所述董事權益外，下列人士擁有本公司股份中5%或以上權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔相關 已發行股本之 概約百分比*
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	920,692,654 ⁽ⁱ⁾ (長倉)	48.11%
邱德根先生	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.68%
	受控法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	7.36%
	配偶權益	1,624,301 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	0.08%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「董事權益」披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。
- (ii) 140,942,693股股份由邱德根先生控制的多間公司持有，1,624,301股股份由邱德根先生配偶邱裘錦蘭女士持有。邱德根先生於二零一五年三月十七日去世，彼於本公司普通股之權益構成其部分遺產。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一五年三月三十一日之已發行股份數目。

除上文披露者外，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零一五年三月三十一日於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款約港幣8,197,000元。

主要客戶及供應商

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

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會根據其工作表現、資歷及能力訂定。於二零一五年三月三十一日，本集團僱員之人數約3,400人。

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

本公司已採納遠東購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於綜合財務報表附註45。

企業管治

有關本公司採納之主要企業管治常規之報告載於第50至57頁。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一五年三月三十一日止年度內一直維持足夠之公眾持股量。

優先購買權

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

核數師

於二零一五年股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B (1)條，本公司獲通知下列董事資料變更：

- 本公司執行董事Craig Grenfell WILLIAMS先生退任AGORA Hospitality Group Co., Ltd. (「Agora」，為一間於東京證券交易所上市之公司)之董事，自二零一五年六月十六日舉行之Agora股東週年大會結束起生效。

代表董事會

主席兼行政總裁

邱達昌

二零一五年六月二十四日

企業管治報告書

董事會謹此提呈載於本公司截至二零一五年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告書。

本公司之企業管治常規

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

本公司已應用企業管治守則之原則。董事會認為，截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司一直遵守企管守則之守則條文（「守則條文」），惟對該守則條文第A.2.1條之偏離除外。本公司主要企業管治原則及常規連同上述偏離守則條文之詳情在下文概述。

A. 董事會

A.1 責任及授命

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

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

A.2 董事會組成

董事會由八名董事組成，五名為執行董事及三名為獨立非執行董事。有關董事會之構成，請參閱本年報「公司資料」。現任董事之相關詳情及彼等之間的關係於本年報「董事及高級管理層簡介」內披露。

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

於截至二零一五年三月三十一日止整個年度，本公司一直符合上市規則之規定，即三名獨立非執行董事中（佔董事會成員至少三分之一），最少一名具備適當之專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。此外，本公司已接獲三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提供有關獨立身分之年度確認書。本公司認為彼等全屬獨立人士。

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

A.3 主席及行政總裁

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

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

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

A.4 董事委任、重選及罷免

董事委任、重選及罷免之程序及流程載於本公司之章程細則內。

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

根據章程細則第106和第107條規定，陳志興先生(執行董事)及陳國偉先生(獨立非執行董事)須於二零一五年股東週年大會上輪值退任。上述退任董事均符合資格並願意於二零一五年股東週年大會上膺選連任。

根據章程細則第115(B)條第二部份，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，無須於其在任期間輪席退任或被考慮為須輪席退任之董事。為維持良好的企業管治常規，儘管條款第115(B)條未有此要求，本公司董事總經理孔祥達先生將於二零一五年股東週年大會自願輪值退任及膺選連任。

董事會建議再次委任於二零一五年股東週年大會上膺選連任之以上三位退任董事。連同本年度報告寄發本公司之通函已根據上市規則要求載列有關以上三位退任董事之詳細資料。

A.5 董事之培訓及持續發展

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

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

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，本公司已提供(i)有關法規更新的閱讀材料予其全體董事，即丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生、陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生；及(ii)定期簡報予其董事有關企業管治及「上市規則」之更新。此外，陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生出席了由其他專業公司／機構安排之其他研討會及培訓課程。

A.6 董事會會議

A.6.1 董事會常規及舉行會議

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

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

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

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

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

A.6.2 董事之出席記錄

本公司各董事於董事會及董事委員會會議及本公司於截至二零一五年三月三十一日止年度內舉行之股東大會的出席記錄載列如下：

董事姓名	出席記錄/會議數目				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
丹斯里拿督邱達昌	5/7	不適用	1/1	1/1	1/1
孔祥達先生	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1
陳志興先生	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1
邱達成先生	5/7	不適用	不適用	不適用	0/1
Craig Grenfell WILLIAMS先生	6/7	不適用	不適用	不適用	0/1
邱達強先生(附註)	1/3	不適用	不適用	不適用	0/1
陳國偉先生	7/7	2/2	1/1	1/1	1/1
王敏剛先生	6/7	2/2	1/1	1/1	0/1
林廣兆先生	7/7	2/2	不適用	1/1	1/1

附註：邱達強先生於二零一四年八月二十八日退任非執行董事。彼退任之前，於截至二零一五年三月三十一日止年度已舉行3次董事會會議及1次股東週年大會。

此外，董事會主席亦於年內在執行董事不在場之情況下與獨立非執行董事舉行會議。

A.7 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。本公司經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零一五年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則。

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

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

A.8 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載之企業管治職能。董事會於回顧年度內已履行企業管治職能如下：(i)因應落實企業管治常規守則而審閱及制訂本公司之企業管治政策及慣例；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員之訓練及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司政策及慣例遵守法律及監管規定之情況；(iv)檢討及監察遵守標準守則的情況；以及(v)檢討本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告中之披露事項。

B. 董事委員會

截至二零一五年三月三十一日董事會已成立四個董事委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之特定方面。所有董事委員會有已界定之書面職權範圍，該等職權範圍已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站，惟執行委員會之書面職權範圍則除外。董事委員會須向董事會報告彼等之決策或推薦意見。

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

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

B.1 執行委員會

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

B.2 審核委員會

審核委員會目前合共由3名成員組成，全部均為獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。審核委員會主席陳國偉先生具備上市規則第3.10(2)條所要求的適當專業資格與會計及有關財務管理專長。概無審核委員會之成員為本公司現任外聘核數師之前合夥人。

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

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，審核委員會已執行以下主要工作：

- 審閱及討論截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表及全年業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例以及有關審核結果；
- 審閱及討論截至二零一四年九月三十日止六個月之中期財務報表及中期業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例；
- 審閱及討論本集團之財務報告及內部監控制度；
- 討論及就重新委任外聘核數師提出推薦意見；及
- 檢討員工就可能出現之不正當行為而提出關注之安排。

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

各委員會成員於截至二零一五年三月三十一日止年度內舉行之審核委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

B.3 薪酬委員會

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

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

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，並向董事會提出建議。各委員會成員於截至二零一五年三月三十一日止年度內舉行之薪酬委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，高級管理人員於截至二零一五年三月三十一日止年度之年度薪酬範圍介乎港幣1,000,000元至港幣2,000,000元。

本公司各名董事於截至二零一五年三月三十一日止年度酬金之詳情載列於綜合財務報表附註15。

B.4 提名委員會

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

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

為本公司物色候任董事時，提名委員會可參照若干準則，如本公司之需要、董事會成員之多樣性、候任人之誠信、經驗、技能、專業知識，以及彼就履行職務及職責而將能投放之時間及精神。如有需要，可於甄選過程中委聘外聘專業人士。

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。根據企業管治守則條文第A.5.6條的規定，本公司於二零一三年採納董事會成員多元化政策，據此，提名委員會負責監督董事會成員多元化政策的實施，及從多元化的角度評估董事會組成(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經歷)。提名委員會應向董事會報告其監察結果及提出建議(如有)。有關政策及目標將不時被檢查，以保證彼等決定董事會最佳組成的適宜性。

於截至二零一五年三月三十一日止年度內，提名委員會已履行以下主要工作：

- 檢討董事會之架構、規模及組成以確保其取得專業知識、技能及經驗之平衡並適合本公司之業務要求；
- 建議重新委任於本公司二零一四年股東週年大會上膺選連任之董事；及
- 評估本公司全體獨立非執行董事之獨立性。

各委員會成員於截至二零一五年三月三十一日止年度內舉行之提名委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

C. 董事於財務報表之責任

本公司董事知悉，彼等須負責編製本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表。

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

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

D. 內部監控

董事會負責維持足夠之內部監控制度，以保障股東之利益及本集團之資產，並每年對該制度之有效性進行檢討。高層管理人員定期檢討及評估監控程序，監控任何風險因素並向審核委員會匯報任何發現及提供解決變異及已識別風險之措施。截至二零一五年三月三十一日止年度內，董事會已對本公司內部監控制度之有效性進行檢討。

E. 公司秘書

截至二零一五年三月三十一日止年度內，本公司秘書張偉雄先生所參加之相關職業培訓不少於15小時。張先生之履歷載於本年報之「董事及高級管理層簡介」一節。

F. 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行就本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表之申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告書」一節。

截至二零一五年三月三十一日止年度，就德勤•關黃陳方會計師行提供之核數服務及非核數服務之已付及應付費用分析如下：

外聘核數師提供之服務類別	已付／應付費用 港幣元
核數服務－截至二零一五年三月三十一日止年度之核數費	11,942,000
非核數服務	
－有關審閱中期賬目及稅務諮詢服務之專業費用	2,380,000
總計：	14,322,000

G. 與股東之溝通

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

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

地址： 香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓
(收件人：投資者關係兼企業融資主管)

本公司將盡快處理及詳細解答查詢及要求。

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

H. 股東權利

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

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

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

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

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

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第59至151頁Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零一五年三月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一五年三月三十一日的財務狀況以及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一五年六月二十四日

綜合損益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	8	5,109,780	4,066,494
銷售及服務成本		(2,884,377)	(2,298,312)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(278,985)	(215,210)
毛利		1,946,418	1,552,972
其他收入		38,794	41,176
出售一間附屬公司之收益	37	—	66,652
其他收益及虧損	9	289,549	484,767
行政支出			
— 酒店業務及管理		(402,857)	(317,335)
— 其他		(239,140)	(221,092)
營業前開支			
— 酒店業務及管理		(14,080)	(13,596)
銷售及市場推廣開支		(92,661)	(69,714)
分佔聯營公司業績		16,746	6,360
分佔合營公司業績		9,627	(2,904)
融資成本	10	(224,042)	(281,400)
除稅前溢利		1,328,354	1,245,886
所得稅開支	11	(330,406)	(219,851)
本年度溢利	12	997,948	1,026,035
可歸屬於：			
本公司股東		956,539	914,057
非控股權益		41,409	111,978
		997,948	1,026,035
每股盈利	13		
基本（港幣仙）		51	51
攤薄（港幣仙）		51	51

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度溢利	997,948	1,026,035
本年度其他全面(開支)收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之滙兌差額	(446,089)	(162,406)
可供出售投資重估增加	7	694
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	(117,029)	51,550
因出售可供出售投資而重新分類至損益	235	2,768
對沖儲備重新分類至損益	-	(27,329)
本年度其他全面開支	(562,876)	(134,723)
本年度全面收益總額	435,072	891,312
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	481,724	782,291
非控股權益	(46,652)	109,021
	435,072	891,312

綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	3,154,315	2,677,607
物業、廠房及設備	17	7,491,993	7,406,966
預付租賃款項	18	541,476	579,274
商譽	19	68,400	68,400
聯營公司權益	20	326,510	316,184
合營公司權益	21(a)	40,708	43,956
投資證券	22	692	11,477
指定為對沖工具之衍生金融工具	30	—	35,122
購買物業、廠房及設備之按金		130,385	391,826
應收聯營公司款項	23	70,734	70,774
應收合營公司款項	44	27,248	27,295
應收一間接受投資公司款項	44	119,995	119,995
其他應收款項	24	25,319	17
已抵押存款	25	2,564	2,831
遞延稅項資產	34	30,537	33,644
		12,030,876	11,785,368
流動資產			
待售物業	26		
已落成物業		200,730	56,734
待發展／發展中物業		5,251,611	5,598,333
其他存貨		8,936	9,896
預付租賃款項	18	15,519	15,947
應收賬款、按金及預付款項	27	809,999	653,594
其他應收款項	24	121,985	685,751
可收回稅項		14,461	21,312
投資證券	22	1,150,244	1,011,640
衍生金融工具	30	2,058	2,238
已抵押存款	25	272,982	173,989
有限制銀行存款	25	51,158	62,568
金融機構存款	25	11,303	78,591
銀行結餘及現金	25	2,273,734	1,829,330
		10,184,720	10,199,923

綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	28	737,344	1,137,842
已收客戶按金		575,482	515,027
財務租約承擔	29	4,038	3,159
應付關連公司款項	44	45,785	45,785
應付聯營公司款項	44	10,009	11,358
應付附屬公司之非控股股東款項	44	28,286	29,422
可換股債券	32	–	32,978
債券	33	1,250,000	–
衍生金融工具	30	31,542	1,841
應繳稅項		333,053	208,502
有抵押銀行借貸	31	3,087,051	4,252,487
		6,102,590	6,238,401
流動資產淨值		4,082,130	3,961,522
總資產減流動負債		16,113,006	15,746,890
非流動負債			
有抵押銀行借貸	31	4,467,939	3,270,918
財務租約承擔	29	4,622	4,001
債券	33	1,005,274	2,252,691
衍生金融工具	30	58,939	–
遞延稅項負債	34	315,303	268,450
		5,852,077	5,796,060
資產淨值		10,260,929	9,950,830
資本及儲備			
股本	35	191,374	184,951
股份溢價		2,982,364	2,802,276
儲備		5,969,912	5,762,676
本公司股東應佔權益		9,143,650	8,749,903
非控股權益	36	1,117,279	1,200,927
權益總額		10,260,929	9,950,830

第59頁至151頁之綜合財務報表於二零一五年六月二十四日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事

董事

綜合權益變動報表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔												
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	資產重估 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
二零一三年四月一日	176,891	2,617,925	25,500	13,808	(3,704)	444,511	14,559	(13,593)	1,475,804	3,260,829	8,012,530	1,137,930	9,150,460
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	914,057	914,057	111,978	1,026,035
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(159,042)	-	-	-	-	(159,042)	(3,364)	(162,406)
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	694	-	-	-	-	-	694	-	694
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	44,057	-	-	44,057	7,493	51,550
因出售可供出售投資而重新分類至損益	-	-	-	-	2,768	-	-	-	-	-	2,768	-	2,768
對沖儲備重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	-	(20,243)	-	-	(20,243)	(7,086)	(27,329)
本年度其他全面收益(開支)	-	-	-	-	3,462	(159,042)	-	23,814	-	-	(131,766)	(2,957)	(134,723)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	3,462	(159,042)	-	23,814	-	914,057	782,291	109,021	891,312
發行股份代替現金股息	7,240	169,306	-	-	-	-	-	-	-	-	176,546	-	176,546
行使認股權時之已發行股份	820	15,045	-	-	-	-	-	-	-	-	15,865	-	15,865
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	-	6,149	-	-	-	6,149	1,599	7,748
轉撥至保留溢利之購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249	249	(249)	-
確認為分派之股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(250,142)	(250,142)	-	(250,142)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	6,415	-	6,415	(6,415)	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,105	15,105
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56,064)	(56,064)
二零一四年三月三十一日	184,951	2,802,276	25,500	13,808	(242)	285,469	20,708	10,221	1,482,219	3,924,993	8,749,903	1,200,927	9,950,830

綜合權益變動報表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔											非控股權益	總額
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	購股權儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	956,539	956,539	41,409	997,948
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(378,590)	-	-	-	-	(378,590)	(67,499)	(446,089)
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	7	-	7
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	(96,467)	-	-	(96,467)	(20,562)	(117,029)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	-	-	-	-	235	-	-	-	-	-	235	-	235
本年度其他全面收益(開支)	-	-	-	-	242	(378,590)	-	(96,467)	-	-	(474,815)	(88,061)	(562,876)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	242	(378,590)	-	(96,467)	-	956,539	481,724	(46,652)	435,072
發行股份代替現金股息	5,692	166,625	-	-	-	-	-	-	-	-	172,317	-	172,317
行使認股權時之已發行股份	710	12,873	-	-	-	-	-	-	-	-	13,583	-	13,583
轉換可換股債券時之已發行股份	21	590	-	-	-	-	-	-	-	-	611	-	611
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	-	4,014	-	-	-	4,014	896	4,910
轉撥至保留溢利之購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,978	1,978	(1,978)	-
確認為分派之股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(279,734)	(279,734)	-	(279,734)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,764	3,764
視作出售一間附屬公司權益而不喪失控制權	-	-	-	-	-	-	-	-	(746)	-	(746)	746	-
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,424)	(40,424)
於二零一五年三月三十一日	191,374	2,982,364	25,500	13,808	-	(93,121)	24,722	(86,246)	1,481,473	4,603,776	9,143,650	1,117,279	10,260,929

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

綜合現金流量表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	1,328,354	1,245,886
按下列各項調整：		
分佔合營公司業績	(9,627)	2,904
分佔聯營公司業績	(16,746)	(6,360)
折舊及攤銷	294,213	231,113
上市及未上市投資股息	(4,874)	(12,230)
利息收入	(6,100)	(5,875)
融資成本	224,042	281,400
出售一間附屬公司之收益	—	(66,652)
購回部分債券之收益	—	(2,067)
新加坡有關政府當局賠償之收益	—	(258,960)
於損益確認已對沖項目時將對沖儲備重新分類至損益之收益	—	(27,329)
投資物業公平值變動	(271,841)	(29,994)
已竣工之待售物業轉撥至投資物業之收益	(88,023)	(204,258)
可換股債券發行開支攤銷	522	771
出售可供出售投資之虧損	235	2,768
持作買賣投資之公平值變動	10,401	35,733
衍生金融工具之公平值變動	7,903	(7,784)
確認股份付款開支	4,910	7,748
出售物業、廠房及設備之虧損	48	474
呆壞賬撥備	634	3,067
營運資金變動前之經營現金流量	1,474,051	1,190,355
待售物業減少(增加)	64,599	(1,359,796)
其他存貨減少(增加)	960	(862)
其他應收款項減少(增加)	533,259	(37,013)
應收賬款、按金及預付款項增加	(168,569)	(266,552)
按公平值計入損益之金融資產增加	(141,255)	(921,957)
衍生金融工具(增加)減少	(915)	1,286
應付賬款及應計賬款(減少)增加	(300,322)	356,129
已收客戶訂金增加(減少)	60,455	(443,319)
經營業務所得(所用)之現金	1,522,263	(1,481,729)
已繳所得稅	(139,951)	(109,875)
經營業務所得(所用)之現金淨額	1,382,312	(1,591,604)

綜合現金流量表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資活動			
收購及發展物業、廠房及設備開支		(402,352)	(929,954)
發展開支及增添投資物業之成本		(53,687)	(25,332)
收購物業、廠房及設備之已付按金		–	(232,774)
出售一間附屬公司之現金流入淨額	37	–	173,597
出售投資物業所得款項		1,100	–
出售物業、廠房及設備所得款項		1,773	480
出售其他資產所得款項		–	41,464
收購可供出售投資		–	(726,581)
出售可供出售投資所得款項		3,042	869,423
已抵押銀行存款及有限制銀行存款存放		(98,726)	(27,882)
解除已抵押銀行存款及有限制銀行存款		11,410	221,915
解除到期日超過3個月之定期存款		–	12,500
一間合營公司之還款		12,474	–
已收聯營公司及合營公司股息及分派		6,821	6,039
已收上市及非上市投資股息		4,874	12,230
已收銀行利息		6,100	5,875
投資活動所用之現金淨額		(507,171)	(599,000)
融資活動			
發行債券所得款項		–	1,050,172
購回債券		–	(48,172)
贖回可換股債券		(32,889)	–
發行股份所得款項		13,583	15,865
新籌得銀行及其他借貸		2,775,605	4,640,103
償還銀行及其他借貸		(2,660,348)	(3,676,643)
支付財務租約之責任		(391)	(405)
償還款項予關連公司		(1,349)	(17,970)
已付股息		(107,417)	(73,596)
已付附屬公司之非控股股東股息		(36,660)	(40,959)
已付利息		(393,256)	(419,074)
融資活動(所用)所得之現金淨額		(443,122)	1,429,321
現金及現金等值物增加(減少)淨值		432,019	(761,283)
承前現金及現金等值物		1,907,921	2,720,653
匯率變動之影響		(54,903)	(51,449)
結轉之現金及現金等值物		2,285,037	1,907,921
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		2,273,734	1,829,330
金融機構之存款		11,303	78,591
		2,285,037	1,907,921

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

Far East Consortium International Limited(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址於本公司刊發的二零一五年年報「公司資料」一節內披露。

本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店業務及管理、經營停車場及證券與金融產品投資。主要附屬公司之詳情列載於附註47。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司的功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團於本年度已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋：

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號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

於本年度應用香港財務報告準則之修訂及新詮釋對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或對該等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港會計準則第1號之修訂	披露措施 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷之可接受方法之澄清 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ³
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產銷售或注資 ⁴
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28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ⁴
香港財務報告準則第11號之修訂	就收購於合營業務之權益之會計處理 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零至二零一二年週期之年度改進 ⁵
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一至二零一三年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二至二零一四年週期之年度改進 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，具有有限例外情況

截至二零一五年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年經修訂，以包括有關金融負債之分類及計量及取消確認之規定，並於二零一三年進一步修訂，以納入一般對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入：a)有關財務資產之減值規定；及b)對分類及計量規定作出有限修訂，為若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益」(按公平值計入其他全面收益)計量類別。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體情況是，於目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，均一般於其後會計期末按攤銷成本計量。債務工具以達到收回合約性現金流量及出售金融資產為目的的業務模式下持有，且僅為支付本金及尚未償還本金的利息的現金流量(由金融資產的合約性條款於特定日期產生)按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，而只有股息收入通常於損益確認。
- 就指定為按公平值計入損益之金融負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動導致該負債公平值變動之金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險變動應佔金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益表。根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債公平值變動，全數於損益中呈列。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算有所不同，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件後方可確認信貸虧損。
- 新增一般對沖會計規定保留三種對沖會計法。然而，已就適用於對沖會計法之交易種類引入更大彈性，特別擴大合資格對沖工具之種類及適用於對沖會計法之非金融項目風險成分之種類。此外，已檢討修改成效測試及由「經濟關係」原則取代。不再需要對沖成效之追溯評估。就一實體之風險管理活動之經提高披露規定亦已被引入。

本公司董事正在評估應用香港財務報告準則第9號的影響。然而，直至完成詳細審閱前，就該等影響提供合理估計並不可行。

截至二零一五年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定單一全面模式，供實體用以將自客戶合約產生的收益入賬。當香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體應將向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益確認為可反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。特別是，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更廣泛的披露資料。

本公司董事預期，往後應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團的綜合財務報表的呈報金額及披露資料產生重大影響。然而，直至本集團完成詳細審閱前，就香港財務報告準則第15號的影響提供合理估計並不可行。

除上文所述者外，本公司董事預期應用其他已頒佈但未生效的新增及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務表現及本集團日後的財務狀況及／或載於本集團財務報表的披露事項將不會有重大影響。

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

合規聲明

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

編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業及若干金融工具須於報告期末按公平值計算，詳情載於下列會計政策。

歷史成本一般以交換貨品及服務所給予代價之公平值為基礎。

公平值為市場參與者之間於計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技術估計。於估計資產或負債公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期為資產或負債進行定價時所考慮的資產或負債特徵。於該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的股份支付交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據（第一級內包含的報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策如下。

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司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：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與被投資方之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

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，於年內收購或出售一間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。

損益及其他全面收入各部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使因此而導致非控股權益出現虧絀結餘。

倘有需要，將於附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團之會計政策貫徹一致。

與本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股權、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全面對銷。

附屬公司之非控股權益與本集團之權益分開呈列。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

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

當本集團失去附屬公司之控制權時，收益或虧損於損益確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額；與(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定/許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營公司之投資成本。

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

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

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債按公平值確認，惟下列各項除外：

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

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

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

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

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

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

商譽

收購業務產生之商譽按於收購業務日期確立之成本(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

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

獲分配商譽之現金產生單位將每年或於該單位可能出現減值跡象時更頻密地進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，減值虧損將首先獲分配用以減少任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後再以該單位中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於損益內確認。商譽之已確認減值虧損不會於其後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，應佔商譽金額於釐定出售損益時計入。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或為資本增值的物業，包括就此目的在建中的物業。投資物業最初按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業乃按公平值計量。因投資物業公平值變動產生的損益於變動產生的期間在損益表內列賬。

在建中投資物業產生之建設成本乃撥充資本為在建中投資物業之其中部分賬面值。

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

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

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

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

用作生產、供應或行政用途之在建物業按成本減已確認之累計減值虧損入賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借款費用。該等物業在竣工且可供使用作擬定用途時分類至物業、廠房及設備之適當類別。該等資產與其他物業資產按相同基準，在可用作其擬定用途時開始計算折舊。

除發展中及在建中樓宇及酒店以外的物業、廠房及設備項目的折舊，均以直線法按可使用年期，以撇減至剩餘價值。並無就未有使用之在建樓宇及酒店折舊計提撥備。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，並按預測基準計及估計出現任何變動之影響。

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

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

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

當物業、廠房及設備於日常業務過程中停止使用及發展以作銷售時，物業、廠房及設備則按其賬面值轉撥至持作出售物業。

待發展／發展中物業

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

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

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃

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

本集團作為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期內以直線法確認。

本集團作為承租人

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

租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照各部分擁有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，評估各部分分類應被界定為融資或是經營租賃，惟兩個部分確實屬於經營租賃則作別論，於此情況下，整個租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按租賃期開始時的租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值，按比例於土地與樓宇部分之間分配。

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

聯營公司及合營公司的投資

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

合營公司指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對聯合安排之資產淨值享有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營公司的業績、資產與負債採用權益會計法綜合計入此等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資最初於綜合財務狀況表內按成本確認並隨後進行調整以確認本集團應佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益。倘本集團應佔聯營公司或合營公司虧損超過本集團於該聯營公司或合營公司的權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司或合營公司的淨投資部分的長期權益)，則本集團終止確認其應佔的任何進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司或合營公司作出付款時，本集團才會確認額外虧損。

於聯營公司或合營公司的投資於受投資公司成為聯營公司或合營公司當日起使用權益法入賬。收購於聯營公司或合營公司的投資時，任何投資成本超逾本集團應佔受投資公司之可識別資產及負債公平值淨額，均確認為商譽，並計入投資賬面值。任何本集團應佔可識別資產及負債公平值淨額超逾投資成本，在重新評估後，即時於收購投資期間在損益確認。

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司的投資(續)

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

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

合營業務權益

合營業務乃一種合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的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的決策需共同控制的各方一致同意時存在。

倘集團實體根據合營業務經營業務，本集團作為合營企業方就其於合營業務中之權益確認以下各項：

- 其資產，包括其應佔任何共同持有之資產；
- 其負債，包括其應佔任何共同承擔之負債；
- 其應佔來自合營業務成果之銷售收益；
- 其應佔合營業務所產生成果之銷售收益；及
- 其開支，包括其應佔任何共同承擔之開支。

本集團根據特定資產、負債、收益及開支適用之香港財務報告準則，就其於合營業務之權益有關之資產、負債、收益及開支入賬。

於業務合併中收購之無形資產

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

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

存貨

待售物業

待售物業以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值表示待售物業估計售價減一切所需的估計銷售開支。

其他存貨

其他存貨包括食物與飲料，乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。其他存貨的成本按先入先出基準釐定。

金融工具

當一集團實體成為某工具的合同條款的訂約方時，金融資產及金融負債會予以確認。

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

金融資產

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

實際利率法

實際利率法乃用於計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息開支的方法。實際利率乃按債務工具預計年期切實貼現估計日後現金付款(包括支付或收取的構成實際利率組成部分之費用及點數、交易費用以及其它溢價或折讓)或初步確認時按較短期間貼現賬面淨值(倘適用)之比率。

收入以債務工具的實際利率確認，惟分類為按公平值計入損益的該等金融資產除外。

按公平值計入損益之金融資產

持作買賣金融資產或被指定按公平值計入損益之金融資產均分類為按公平值計入損益。

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
- 於初次確認時，該金融資產構成本集團一併管理的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的衍生工具及可有效作為對沖工具。

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按公平值計入損益之金融資產(續)

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

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

按公平值計入損益之金融資產乃按公平值列示，而重估產生之收益或虧損在損益中確認。在損益中確認的損益淨值包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。公平值按附註6所述之方式釐定。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為任何其他類別的非衍生工具。

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

可供出售股權工具之股息於本集團收取股息之權利確定時於損益確認。

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

貸款及應收款項

貸款及應收款項均設有固定或可確定付款金額，且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括應收聯營公司、受投資公司及合營公司、債務人款項、已抵押存款、受限制銀行存款、於金融機構的存款及銀行結餘)均採用實際利率法計按攤銷成本減任何減值虧損計量。

利息收入採用實際利率法確認，惟短期應收款項除外，因確認利息不構成重大影響。

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

金融資產(不包括按公平值計入損益的金融資產)於各報告期間結算日評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據顯示因金融資產初步確認後產生之一項或多項事項，使該等投資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。

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

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違反合約，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(如應收貿易賬款)而言，資產會彙集一併評估減值(即使並無單獨作出減值)。應收賬款減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內逾期超過信貸期之逾期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

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

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

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

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

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

就可供出售股本投資而言，先前已於損益確認之減值虧損將不會透過損益撥回。減值虧損後任何公平值增加於其他全面收益中確認及於對沖投資重估儲備中累計。就可供出售債務投資而言，倘投資的公平值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則減值虧損隨後透過損益撥回。

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

分類為負債或股本

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

股本工具

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

金融負債

金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債或其他金融負債。

按公平值計入損益之金融負債

倘金融負債於初步確認時屬持作買賣或被指定為按公平值計入損益，則其被分類為按公平值計入損益。

倘屬下列情況，金融負債交易分類為持作買賣：

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

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

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

按公平值計入損益之金融資產按公平值列示，而重新計量產生之任何收益或虧損則於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括就金融負債支付之利息，並列入「其他收益及虧損」項目。釐定公平值的方式載於附註6。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、應付關連公司、聯營公司及附屬公司非控股股東款項、債券及有抵押銀行借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

可換股債券

本公司所發行之複合工具(可換股債券)之組成部分乃根據合約之實質安排與金融負債及權益性工具之定義分別歸類為金融負債及權益。倘兌換股權將透過以固定金額之現金或另一項金融資產換取固定數目之本公司之權益性工具結算，則分類為權益性工具。

於發行日期，負債部分之公平值乃按類似不可轉換工具之現行市場利率估算。該金額乃以實際利率法按攤銷成本列賬為負債，直至因兌換而終絕或有關工具之到期日為止。

分類為權益之兌換股權乃由複合工具整體之公平值扣除負債部分之金額而釐定。此金額在扣除所得稅影響後在權益確認入賬，其後將不會重新計量。此外，分類為權益之兌換股權將保留在權益中，直至兌換股權獲行使為止，而在此情況下，在權益中確認之結餘將轉撥至股份溢價。倘兌換股權於可換股票據到期日仍未獲行使，則在權益中確認之結餘將轉撥至保留溢利。在兌換股權獲兌換或到期時，不會於損益表中確認任何盈虧。

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

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

一經分配代價，因而產生之收益或虧損乃根據有關部分適用之會計原則處理如下：

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

實際利率法

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

利息開支以按公平值計入損益的金融負債以外的實際利率基準確認。

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具

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

對沖會計法

本集團指定若干衍生工具為對沖工具，用於現金流量對沖。

在對沖關係開始階段，實體確定對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易的策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團確定對沖工具在抵消涉及對沖風險的對沖項目現金流量變動方面是否高效。

現金流量對沖

被指定及符合為現金流量對沖之衍生工具的公平值變動之有效部分於其他全面收益確認並於對沖儲備中累計。無效部分有關之盈虧即時於損益中確認，並列於「其他收益及虧損」一行中。

以往於其他全面收益內確認並於權益中(對沖儲備)累計之金額，於被對沖項目影響損益期間重新分類至損益，並列於已確認為對沖項目的同一行。

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

取消確認

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

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

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益確認

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

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

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

當股東收取付款之權利獲確立時(已知其將為本集團帶來經濟裨益，且收益額能可靠計量)，投資之股息收入將予以確認。

本集團對確認經營租賃收益之政策於上文「租賃」會計政策中闡述。

外幣

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

貨幣項目匯兌差額於產生之期間在損益中確認，惟以下各項除外：

- 有關用作未來生產用途之在建資產之外幣借款匯兌差額，該等差額於被視為外幣借款利息成本的調整時計入該等資產之成本；及
- 為對沖若干外幣風險(見上文「對沖會計法」下之會計政策)而訂立之交易之匯兌差額。

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

借貸成本

與合資格資產(即需要一段頗長時間始能達致其擬定用途或出售的資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃計入該等資產之部分成本，直至資產大致上可提供作擬定用途或銷售。

以擬用作合資格資產之開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入自符合作資本化之借款成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時列為開支確認。

股本結算之股份付款交易

於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權

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

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

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

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

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

即期稅項

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表所報之「除稅前溢利」不同，此乃源於在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目及毋須課稅或扣減之項目。本集團之即期稅項採用於呈報期結算日已實施或基本上已實施之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項指於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異予以確認，而就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產，則一般限於將有可用作抵銷該等可扣減暫時差異之應課稅溢利之情況。若暫時差異因開始確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)之資產及負債而引致，則不會確認該等遞延資產及負債。此外，倘因商譽開始確認而產生暫時差異，遞延稅項負債不會確認。

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

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

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於呈報期結算日已實施或基本上已實施之稅率(及稅項法例)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於呈報期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值所產生稅務責任。

就使用公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設這些物業之賬面值是透過出售時全數收回其賬面值，惟假設被駁回時則作別論。當投資物業屬可折舊及以一種商業模式持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。

本年度即期及遞延稅項

即期及遞延稅項會於損益中確認，惟若其屬於其他全面收益中或直接於權益中確認之項目，則即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形資產減值虧損

本集團於每個報告期間結算日檢討其有形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損之任何跡象。倘存在任何該等跡象，則估計該等資產之可收回金額以確定減值虧損(如有)的程度。

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

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

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

4. 估計不確定因素的主要來源

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

公平值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團若干資產及負債按公平值計量。本集團的管理層使用可取得的於市場可觀察數據以評估資產或負債的公平值。當第一級輸入數據無法取得時，本集團便會外聘第三方合資格估值師進行估值。於各報告期末，本集團管理層會與合資格外聘估值師緊密合作，共同訂立及決定適合的評估方法及第二級及第三級公平值計量的輸入數據。本集團管理層會首先考慮及採用第二級輸入數據，此輸入數據來自活躍市場可觀察的報價。當第二級輸入數據無法取得時，本集團管理層便會採用包括在第三級輸入數據中的估值方法。當資產的公平值出現重大變動時，變動的原因會匯報本公司董事。

本集團使用之估值方法估計若干類別的金融工具的公平值，有關估值方法包含並非以可觀察市場數據為基礎的輸入數據。釐定不同資產及負債之公平值時所用估值方法、輸入數據及主要假設之詳細資料披露於附註6及16。

遞延稅項

遞延稅項資產能否變現主要視乎可預見未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額，致使動用遞延稅項資產。本集團管理層根據相關集團實體於未來年度的溢利預測及應課稅暫時差異的預期撥回，決定遞延稅項資產會否確認。本集團於各報告期末檢討未來動用稅項虧損的可能性。如果所產生的實際未來可溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生年度於損益內確認。

截至二零一五年三月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團之政策為維持穩健資本基礎，以保障本集團有能力持續經營業務，以及維持未來業務發展。本集團整體策略跟去年維持不變。

本集團之資本架構包括賬款淨額(當中包括銀行借貸及債券、已扣除銀行結餘及現金、有限制銀行存款、已抵押存款及金融機構存款)及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、股份溢價、儲備及非控股權益。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況調整資本架構。除此之外，管理層在審閱的過程中會考慮資本成本及與各類資本有關的風險。根據本集團管理層的推薦，本集團將透過發行新股份、籌集新債務及償還現有債務(如有)平衡整體架構。

6. 金融工具

A. 金融工具分類

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
金融資產		
按公平值計入損益(按公平值計入損益)		
指定為按公平值計入損益	52,740	7,750
持作買賣	1,097,504	1,011,640
衍生金融工具	2,058	37,360
可供出售之投資	692	3,727
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值物)	3,300,622	3,064,054
	4,453,616	4,124,531
金融負債		
按公平值計入損益(按公平值計入損益)	90,481	1,841
攤銷成本	10,439,388	10,832,637
	10,529,869	10,834,478

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策

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

市場風險

利率風險

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

本集團有關金融負債的利率風險於流動資金風險管理一節詳述。

利率敏感度分析

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

倘利率上調/下調50個基點(二零一四年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，本集團之除稅後溢利將減少/增加港幣17,005,000元(二零一四年：港幣19,369,000元)，而資本化利息將增加/減少港幣16,540,000元(二零一四年：港幣13,603,000元)。

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

外幣風險

若干集團實體進行以外幣計值之交易，因而令本集團須承受外幣風險。本集團透過訂立若干遠期外匯合約密切監察外幣匯率變動，以管理其外幣風險。

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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產		
澳元(「澳元」)	81,512	62,466
日圓(「日圓」)	6,090	8,131
人民幣(「人民幣」)	128,924	92,814
美元(「美元」)	6,986	15,046
歐元(「歐元」)	23,297	6,764
新加坡元(「新加坡元」)	61,393	14,895
英鎊(「英鎊」)	206,437	713

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

外幣敏感度分析

由於港幣兌美元維持聯繫匯率制度且管理層預期港幣與美元之間之匯率波動並不會帶來重大風險，對於香港之個別集團實體，本集團承受之外幣風險主要來自美元以外之貨幣。下表詳述在所有其他變數保持不變之情況下，本集團就港幣兌有關外幣(美元除外)貶值10%(二零一四年：10%)之敏感度。10%為於向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，乃管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括現有以外幣計值之貨幣項目，並於港幣兌相關外幣於年結日貶值10%時調整其換算率。倘港幣兌相關外幣升值10%，將對溢利構成相等及相反之影響。

	除稅後溢利增加	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
澳元	6,806	5,216
日圓	508	679
人民幣	10,765	7,750
美元	524	1,128
歐元	1,945	564
新加坡元	5,126	1,244
英鎊	17,237	60

管理層認為由於年終風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

價格風險

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

價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於呈報期結算日所承受股本價格風險釐定。

倘相關股本證券之價格上調/下調10%(二零一四年：10%)：

- 由於持作買賣投資公平值變動，故除稅後溢利會增加/減少港幣96,045,000元(二零一四年：港幣85,119,000元)。
- 由於可供出售投資公平值變動，故投資重估儲備會增加港幣69,000元(二零一四年：港幣372,000元)。

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

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

本集團並無面對高度集中之信貸風險，惟應收受投資公司、聯營公司及合營公司款項及其他應收款項合共構成金融資產總額之5%(二零一四年：9%)以上，該等風險涉及多名交易對方及客戶。本集團審閱每項個別債項於每個呈報期結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。於釐定應接收投資公司、聯營公司及合營公司款項之可收回性時，本集團考慮接受投資公司及聯營公司相關資產之公平值，以及該等接受投資公司、聯營公司及合營公司之未來業務及預期經營現金流量。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

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

流動資金風險

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

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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

	加權 平均利率 %	應要求或 一年內 港幣千元	逾期			未折現 現金流量	
			一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一五年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	545,044	–	–	–	545,044	545,044
應付關聯公司款項	不適用	45,785	–	–	–	45,785	45,785
應付聯營公司款項	不適用	10,009	–	–	–	10,009	10,009
應付附屬公司非控股股東款項	不適用	28,286	–	–	–	28,286	28,286
銀行及其他借款浮息工具	2.92	3,182,825	2,039,847	2,603,508	187,784	8,013,964	7,554,990
財務租約之債務	2.70	4,448	4,938	–	–	9,386	8,660
債券	5.875	1,383,614	121,551	1,043,313	–	2,548,478	2,255,274
		5,200,011	2,166,336	3,646,821	187,784	11,200,952	10,448,048

	加權 平均利率 %	應要求或 一年內 港幣千元	逾期			未折現 現金流量	
			一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一四年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	936,998	–	–	–	936,998	936,998
應付關聯公司款項	不適用	45,785	–	–	–	45,785	45,785
應付聯營公司款項	不適用	11,358	–	–	–	11,358	11,358
應付附屬公司非控股股東款項	不適用	29,422	–	–	–	29,422	29,422
銀行及其他借款浮息工具	2.73	4,410,523	3,245,029	2,276,675	245,399	10,177,626	7,523,405
可換股債券	3.63	35,322	–	–	–	35,322	32,978
財務租約之債務	2.70	3,165	4,286	–	–	7,451	7,160
債券	5.93	133,600	1,443,761	1,092,933	–	2,670,294	2,252,691
		5,606,173	4,693,076	3,369,608	245,399	13,914,256	10,839,797

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

附帶應要求還款條款之銀行借款在上述到期日分析計入「應要求或一年內」之時間範圍內。於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，該等銀行借款之折現本金總額分別為港幣1,460,621,000元及港幣1,623,614,000元。經計及本集團之財務狀況後，本公司董事相信銀行將不會行使酌情權要求即時還款。董事認為，該等定期貸款預期將根據每年分期償還的貸款還款計劃於截至二零一三年九月止(二零一四年：二零一八年三月)償還。按此基準，「浮息工具」的利息及本金現金流量將如下：

	應要求或				未折現現金	
	一年內 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一五年三月三十一日						
浮息工具	2,689,602	2,389,894	2,718,087	344,618	8,142,201	7,554,990
於二零一四年三月三十一日						
浮息工具	3,020,339	4,399,894	2,506,849	413,449	10,340,531	7,523,405

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

C. 金融工具之公平值

本集團之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折現現金流量分析釐定。

本集團若干金融工具於各報告期末按公平值計量。下表列載之資料，乃關於釐定該等金融工具公平值之方法(特別是估值技巧及所用輸入數據)，以及公平值計量歸屬之公平值分層等級(第一至三級)，此分類乃基於公平值計量所用輸入數據之可觀察程度。

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)
C. 金融工具之公平值(續)

計入綜合財務狀況表之 金融資產(負債)	於公平值		公平值分層	估值技巧及主要輸入數據
	二零一五年 三月三十一日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元		
1a) 分類為可供出售投資之上市 股本證券	-	3,035	第1級	活躍市場所報買入價
1b) 分類為按公平值計入損益之 金融資產之上市股本證券	-	5,429	第1級	活躍市場所報買入價
2a) 分類為按公平值計入損益之 金融資產之上市債務證券	576,837	245,616	第1級	活躍市場所報買入價
2b) 分類為按公平值計入損益之 金融資產之非上市債務證券	64,468	-	第2級	折現現金流量 未來現金流量乃根據以不同類 型債券之孳息曲線為主要數據 作出估計
3) 分類為按公平值計入損益之 金融資產之投資基金	456,199	760,595	第2級	相關投資基金所報贖回價，已 參考基金之相關資產(主要為 上市證券)
4) 分類為按公平值計入損益之 金融資產之結構存款	52,740	7,750	第3級	折現現金流量 未來現金流量乃根據資本市場 工具及銀行投資之債務工具之 預期回報率，以及反映銀行信 貸風險之折現率作出估計
5) 分類為衍生金融工具上市 股本證券及外幣之認購/ 認沽期權	資產 - 790 負債 - (3,737)	資產 - 2,238 負債 - (1,841)	第2級	折現現金流量 未來現金流量乃根據銀行就外 幣及股本證券之預期回報率， 以及反映銀行信貸風險之折現 率作出估計

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)
C. 金融工具之公平值(續)

計入綜合財務狀況表之 金融資產(負債)	於公平值		公平值分層	估值技巧及主要輸入數據
	二零一五年 三月三十一日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元		
6) 分類為衍生金融工具之外幣 遠期合約	資產 - 1,268 負債 - (394)	-	第2級	折現現金流量分析 未來現金流量乃根據遠期匯率 (來自於報告期末之可觀察遠 期匯率)及訂約遠期匯率,並 按反映不同對手方之信貸風險 之折現率折現,以作出估計
7) 分類為衍生金融工具之利率 掉期合約	(4,518)	-	第2級	折現現金流量分析 未來現金流量乃根據遠期利率 (來自於報告期末之可觀察孳 息曲線)及訂約利率,並按反 映不同對手方之信貸風險之折 現率折現,以作出估計
8) 分類為衍生金融工具及指定為 對沖工具之交叉貨幣掉期	(81,832)	35,122	第2級	折現現金流量分析 未來現金流量乃根據遠期匯率 及利率(來自於報告期末之可 觀察遠期匯率及利率)及訂約 遠期匯率及利率,並按反映不 同對手方之信貸風險之折現率 折現,以作出估計

於截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止年度,第一、二及三級之間並無轉撥。

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

C. 金融工具之公平值(續)

第三級金融資產公平值計量之對賬

	港幣千元
於二零一三年四月一日及二零一四年三月三十一日	7,750
購入	171,000
轉出	(126,010)
於二零一五年三月三十一日	52,740

就分類為按公平值計入損益之金融資產之結構存款而言，概無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析，因為管理層認為有關風險對本集團而言屬微小。

7. 分部資料

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

編製分部資料所採用的會計政策與附註3所述之會計政策相同。分部溢利(虧損)即各分部未分配中央行政成本、董事薪金及若干融資成本所賺取(招致)之除稅前溢利(虧損)。

(A) 分部收益及業績

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
物業發展				
– 澳洲	1,243,825	958,509	261,025	268,444
– 香港	1,073,583	14,573	465,545	46,112
– 馬來西亞	–	86	(3,967)	(2,813)
– 於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	644,707	615,660	481,884	351,558
– 英國	–	–	1,885	(365)
	2,962,115	1,588,828	1,206,372	662,936

截至二零一五年三月三十一日止年度

7. 分部資料(續)
(A) 分部收益及業績(續)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
物業投資				
–香港	36,747	33,548	92,147	56,531
–中國	14,014	13,662	(26,490)	(27,716)
–新加坡	5,355	12,031	(13,068)	256,119
	56,116	59,241	52,589	284,934
帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)及其附屬公司之業務：包括酒店業務及管理、物業發展及投資及證券及金融產品投資				
–香港	815,603	733,388	146,248	174,638
–馬來西亞	264,399	310,003	46,485	58,890
–中國	196,968	169,959	(37,210)	(69,913)
–新加坡(附註)	102,606	572,500	31,256	262,647
–英國	74,451	–	(20,295)	(11,571)
	1,454,027	1,785,850	166,484	414,691
停車場業務				
–澳洲	600,349	595,752	51,149	57,697
–馬來西亞	15,774	16,776	6,241	6,772
	616,123	612,528	57,390	64,469
證券及金融產品投資	21,075	19,937	(20,618)	17,914
其他業務	324	110	5,733	(5,822)
分部收益／分部溢利	5,109,780	4,066,494	1,467,950	1,439,122
未分配企業開支			(80,035)	(79,097)
融資成本			(59,561)	(114,139)
除稅前溢利			1,328,354	1,245,886
所得稅開支			(330,406)	(219,851)
本年度溢利			997,948	1,026,035

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

附註：截至二零一四年三月三十一日止年度之分部收益及該分部之分部溢利(虧損)包括於新加坡銷售物業，分別為港幣498,392,000元及港幣131,506,000元。

截至二零一五年三月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

(B) 分部資產

以下為於報告期間結算日本集團按可報告分部劃分之資產分析。分部資產即各分部未分配企業資產(主要為金融機構之銀行結餘及現金存款)持有之資產。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
物業發展		
–澳洲	1,845,047	2,197,602
–香港	1,405,863	1,632,401
–馬來西亞	394,732	383,806
–中國	2,626,878	2,261,219
–英國	300,056	223,138
	6,572,576	6,698,166
物業投資		
–香港	2,751,823	2,149,237
–中國	4,578	4,657
–新加坡	86,638	507,150
	2,843,039	2,661,044
帝盛及其附屬公司之業務：包括酒店業務及管理、物業發展及投資 及證券及金融產品投資		
–香港	4,868,673	5,082,139
–馬來西亞	968,052	1,071,002
–中國	2,223,323	2,286,087
–新加坡	827,573	880,293
–英國	942,576	934,554
	9,830,197	10,254,075
停車場業務		
–澳洲	559,266	683,177
–馬來西亞	143,847	149,807
	703,113	832,984
證券及金融產品投資	468,957	507,243
其他業務	179,811	315,136
分部資產	20,597,693	21,268,648
未分配企業資產	1,617,903	716,643
資產總值	22,215,596	21,985,291

截至二零一五年三月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

(C) 地區資料

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

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	1,948,978	801,557	5,819,482	5,400,498
中國	855,689	799,281	2,671,696	2,594,886
澳洲	1,842,528	1,554,261	687,864	742,872
馬來西亞	280,173	326,864	1,018,956	1,112,146
新加坡	107,961	584,531	666,647	749,602
英國	74,451	—	889,142	884,209
	5,109,780	4,066,494	11,753,787	11,484,213

(D) 其他資料

下表載列計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：

	二零一五年						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務及 管理 港幣千元	停車場業務 港幣千元	證券及金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
呆壞賬撥備	(364)	(252)	(18)	—	—	—	(634)
折舊及攤銷	(719)	(7,913)	(259,850)	(20,106)	—	(5,625)	(294,213)
投資物業公平值變動	116,097	89,997	65,747	—	—	—	271,841
持作買賣之投資公平值變動	—	—	—	—	(10,401)	—	(10,401)
出售可供出售投資之虧損	—	—	—	—	(235)	—	(235)
衍生金融工具公平值變動	—	—	(4,131)	—	(3,772)	—	(7,903)
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	—	—	794	(842)	—	—	(48)
分佔聯營公司業績	—	16,746	—	—	—	—	16,746
分佔合營公司業績	—	—	—	—	—	9,627	9,627
聯營公司權益	—	266,547	59,963	—	—	—	326,510
合營公司權益	32,339	2,561	—	—	—	5,808	40,708

截至二零一五年三月三十一日止年度

7. 分部資料(續)
(D) 其他資料(續)

	二零一四年						
	物業發展	物業投資	酒店業務及 管理	停車場業務	證券及金融 產品投資	其他業務	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
呆壞賬撥備	(2,362)	(372)	(333)	-	-	-	(3,067)
折舊及攤銷	(841)	(10,995)	(196,474)	(19,878)	-	(2,925)	(231,113)
投資物業公平值增加	58,010	45,372	130,870	-	-	-	234,252
持作買賣之投資公平值變動	-	-	(18,242)	-	(17,491)	-	(35,733)
出售可供出售投資之虧損	-	-	-	-	(2,768)	-	(2,768)
衍生金融工具公平值增加	-	-	676	-	15,943	-	16,619
於損益確認對沖項目時重新分類對沖儲備							
至損益之收益	-	-	27,329	-	-	-	27,329
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	-	6	(233)	(99)	-	(148)	(474)
出售一間附屬公司之收益	66,652	-	-	-	-	-	66,652
部分購回債券之收益	-	-	2,067	-	-	-	2,067
新加坡有關政府當局賠償之收益	-	258,960	-	-	-	-	258,960
分佔聯營公司業績	-	6,321	-	-	-	39	6,360
分佔合營公司業績	-	-	-	-	-	(2,904)	(2,904)
聯營公司權益	-	256,221	59,963	-	-	-	316,184
合營公司權益	32,339	-	-	-	-	11,617	43,956
(出售)添置非流動資產(不包括金融工具)	(258)	33,439	873,182	63,958	-	1,567	971,888

主要經營決策者並未定期審閱有關分部負債之資料。因此，並無呈列分部負債資料。

截至二零一五年三月三十一日止年度

8. 收益

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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
出售物業	2,930,316	2,060,217
出租物業	132,779	121,561
酒店業務及管理	1,372,422	1,221,814
停車場業務	617,351	612,528
提供物業管理服務	13,690	13,302
金融工具之利息收入及股息收入	42,898	36,962
其他業務	324	110
	5,109,780	4,066,494

9. 其他收益及虧損

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資物業公平值變動	271,841	29,994
出售可供出售投資之虧損	(235)	(2,768)
持作買賣投資之公平值變動	(10,401)	(35,733)
轉撥竣工待售物業至投資物業之收益	88,023	204,258
衍生金融工具公平值變動	(7,903)	16,619
於損益確認已對沖項目時由對沖儲備重新分類至損益之收益	—	27,329
新加坡有關政府當局賠償之收益(附註)	—	258,960
購回部分債券之收益	—	2,067
匯兌虧損淨額	(51,094)	(12,418)
呆壞賬撥備	(634)	(3,067)
出售物業、廠房及設備之虧損	(48)	(474)
	289,549	484,767

附註：於二零一三年四月二十四日，本集團自新加坡政府有關當局(「新加坡政府」)收訖合共88,900,000新加坡元(相當於港幣554,736,000元)之補償，此乃關於強制收購本集團於新加坡之若干物業。於二零一三年四月二十四日，已取消確認有關物業之賬面值為港幣295,776,000元。本集團收訖之補償金額與賬面值之差額已於損益確認。截至二零一五年三月三十一日，本集團已自新加坡政府收取73,844,000新加坡元(相當於港幣454,776,000元)(二零一四年：6,645,000新加坡元(相當於港幣40,601,000元))，而本集團將收取之餘額15,056,000新加坡元(相當於港幣84,791,000元)(二零一四年：82,255,000新加坡元(相當於港幣505,868,000元))則計入其他應收款項(附註24)。

截至二零一五年三月三十一日止年度

10. 融資成本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
利息：		
銀行借貸		
— 須於五年內悉數償還	254,610	274,681
— 毋須於五年內悉數償還	19,632	29,290
須於五年內悉數償還之其他貸款	1,017	2,897
可換股債券	1,128	2,252
財務租約	9	15
債券利息	136,618	136,978
減：交叉貨幣掉期合約之淨利息收入	(24,030)	(26,303)
前期費用攤銷	5,257	17,881
其他	3,576	2,431
總利息成本	397,817	440,122
減：發展中物業資本化金額		
— 投資物業	(14,672)	(4,054)
— 業主佔用物業	(28,531)	(31,354)
— 待售物業	(127,240)	(123,314)
— 在建工程	(3,332)	—
	224,042	281,400

於本年度已撥充資本之借貸成本(源於本集團一般借貸組合)之計算方法為對合資格資產開支應用介乎每年5.875%至6%(二零一四年：無)之撥充資本比率。

截至二零一五年三月三十一日止年度

11. 所得稅開支

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	74,241	35,445
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	95,585	81,993
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	33,262	31,912
澳洲所得稅	69,002	37,409
馬來西亞所得稅	6,050	5,786
新加坡所得稅	95	24,889
	278,235	217,434
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港利得稅	(235)	3,273
澳洲所得稅	(297)	(17,516)
馬來西亞所得稅	165	122
新加坡所得稅	(1,825)	(521)
	(2,192)	(14,642)
遞延稅項(附註34)	54,363	17,059
	330,406	219,851

香港利得稅乃按組成本集團之各個別公司本年度估計應課稅溢利減承前稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例按25%的稅率計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅乃按視作稅率徵收。

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

11. 所得稅開支(續)

本年度之所得稅開支與綜合損益表內之除稅前溢利對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一五年 除稅前溢利	591,072	426,600	227,867	47,013	30,317	5,485	1,328,354
適用所得稅稅率	16.5%	25%	30%	25%	17%	16.5% 至 35%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	97,527	106,650	68,360	11,753	5,154	1,725	291,169
不可扣稅開支之稅務影響	29,142	17,770	34,949	4,643	4,675	(438)	90,741
毋須課稅收入之稅務影響	(38,476)	(20,230)	(17,731)	(3,970)	(2,293)	(1,287)	(83,987)
中國土地增值稅	–	33,262	–	–	–	–	33,262
中國土地增值稅之稅務影響	–	(8,316)	–	–	–	–	(8,316)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	3,448	16,026	–	(1,379)	–	–	18,095
未確認稅項虧損之稅務影響	9,343	25,354	4	–	491	–	35,192
使用過往未確認之稅項虧損	(21,738)	(4,770)	–	(4,765)	(2,213)	–	(33,486)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(2,763)	–	–	–	–	–	(2,763)
分佔合營公司業績之稅務影響	(422)	(1,666)	–	–	–	–	(2,088)
過往年度撥備不足	(235)	–	(297)	165	(1,825)	–	(2,192)
其他	(4,024)	(300)	(736)	547	(708)	–	(5,221)
本年度所得稅開支	71,802	163,780	84,549	6,994	3,281	–	330,406

截至二零一五年三月三十一日止年度

11. 所得稅開支(續)

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一四年							
除稅前溢利	108,228	255,785	308,465	60,944	518,534	(6,070)	1,245,886
適用所得稅稅率	16.5%	25%	30%	25%	17%	16.5% 至 35%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	17,858	63,946	92,539	15,236	88,151	(696)	277,034
不可扣稅開支之稅務影響	41,233	10,700	67,020	3,464	3,396	2,766	128,579
毋須課稅收入之稅務影響	(37,407)	(1,586)	(19,670)	(1,567)	(66,502)	(2,070)	(128,802)
動用未確認可扣稅暫時差額	-	-	-	-	(161)	-	(161)
中國土地增值稅	-	31,912	-	-	-	-	31,912
中國土地增值稅之稅務影響	-	(7,978)	-	-	-	-	(7,978)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	7,085	-	-	482	-	-	7,567
未確認稅項虧損之稅務影響	12,034	17,100	4	-	-	-	29,138
確認稅項虧損之稅務影響	-	-	-	(26,817)	-	-	(26,817)
使用過往未確認之稅項虧損	(5,205)	-	(56,889)	(12,571)	-	-	(74,665)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(1,049)	-	-	-	-	-	(1,049)
分佔合營公司業績之稅務影響	-	(639)	-	-	-	-	(639)
過往年度撥備不足	3,273	-	(17,516)	122	(521)	-	(14,642)
其他	838	(464)	-	-	-	-	374
本年度所得稅開支(抵免)	38,660	112,991	65,488	(21,651)	24,363	-	219,851

有關遞延稅項之詳情載於附註34。

截至二零一五年三月三十一日止年度

12. 本年度溢利

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出	1,866,590	1,332,282
核數師酬金	11,942	11,400
折舊		
— 帝盛及附屬公司之業務	249,685	187,003
— 停車場業務	20,106	19,878
— 其他	13,662	14,164
	283,453	221,045
預付租賃款項攤銷	10,760	10,632
減：就業主佔用發展中物業撥充資本之款項	—	(564)
	10,760	10,068
於一間合營公司投資之攤銷(已於分佔合營公司業績列賬)	2,904	2,904
呆壞賬撥備	634	3,067
員工成本		
— 董事酬金(附註15(a))	24,430	18,918
— 其他員工	588,539	549,370
— 股份付款開支	2,410	3,791
	615,379	572,079
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,473	1,196
並計入：		
租金收入—扣除支出港幣23,407,000元(二零一四年：港幣49,524,000元)	109,372	72,037
來自以下之股息收入：		
— 持作買賣投資	4,787	12,086
— 可供出售投資	87	144
	4,874	12,230
銀行利息收入	6,100	5,875

截至二零一五年三月三十一日止年度

13. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司股東應佔綜合溢利港幣956,539,000元(二零一四年：港幣914,057,000元)及股份數目計算如下：

	二零一五年 千股	二零一四年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,874,579	1,800,908
可攤薄潛在普通股之影響		
— 本公司購股權	4,841	4,776
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,879,420	1,805,684

計算兩個年度之每股攤薄盈利時並無假設轉換本公司之未償還可換股債券，乃因其行使將導致每股盈利增加。此外，計算兩個年度時並無假設其間接附屬公司帝盛之購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於帝盛股份兩個年度之平均市價。

14. 股息

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一五年中期股息每股港幣3仙 (二零一四年：二零一四年中期股息每股港幣3仙)	57,018	55,133
二零一四年末期股息每股港幣12仙 (二零一四年：二零一三年末期股息每股港幣11仙)	222,716	195,009
	279,734	250,142

本公司董事建議就截至二零一五年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣13仙(二零一四年：港幣12仙)，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以獲發現金方式收取年內建議派發及派付之股息代替本公司新股份。就股東選擇股份而於年內發行股份之詳情載於附註35。

截至二零一五年三月三十一日止年度

15. 董事、行政總裁及五名最高薪酬僱員之酬金

(A) 董事及行政總裁之酬金

已支付及須支付本公司每名董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股份付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一五年三月三十一日止 年度					
執行董事：					
邱達昌	25	2,283	18	—	2,326
邱達成	25	1,248	56	—	1,329
Craig Grenfell WILLIAMS	25	7,164	228	—	7,417
陳志興	25	2,575	18	1,072	3,690
孔祥達	25	7,527	18	1,428	8,998
非執行董事：					
邱達強(附註)	10	—	—	—	10
獨立非執行董事：					
陳國偉	220	—	—	—	220
王敏剛	220	—	—	—	220
林廣兆	220	—	—	—	220
	795	20,797	338	2,500	24,430

附註：邱達強於二零一四年八月二十八日辭任非執行董事。

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股份付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一四年三月三十一日止 年度					
執行董事：					
邱達昌	25	2,268	15	—	2,308
邱達成	25	1,257	71	—	1,353
Craig Grenfell WILLIAMS	25	4,473	231	—	4,729
陳志興	25	1,732	15	1,705	3,477
孔祥達	25	4,134	15	2,252	6,426
非執行董事：					
邱達強	25	—	—	—	25
獨立非執行董事：					
陳國偉	200	—	—	—	200
王敏剛	200	—	—	—	200
林廣兆	200	—	—	—	200
	750	13,864	347	3,957	18,918

截至二零一五年三月三十一日止年度

15. 董事、行政總裁及五名最高薪酬僱員之酬金(續)

(A) 董事及行政總裁之酬金(續)

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

僅支付／應付予Craig Grenfell WILLIAMS及孔祥達並計入薪金及其他福利的表現掛鈎獎勵付款分別港幣4,574,500元(二零一四年：港幣1,525,000元)及港幣3,923,000元(二零一四年：無)乃參考其表現釐定。

截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止年度，概無行政總裁或任何董事獲豁免任何酬金。

(B) 本公司若干執行及非執行董事根據本公司及帝盛採納的購股權計劃授出購股權以認購本公司及帝盛之股份。有關購股權計劃之詳情披露於附註45。

(C) 僱員酬金

於本集團五名最高薪酬人士中，其中四名(二零一四年：三名)為董事，彼等之酬金已於上文披露。餘下一名(二零一四年：兩名)人士之酬金如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪金及其他福利	2,765	9,360
退休福利計劃供款	18	15
股份付款開支	104	187
	2,887	9,562

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一五年 僱員數目	二零一四年 僱員數目
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	-
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	-	1
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	-	1
	1	2

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

16. 投資物業

	已落成物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年四月一日	1,901,917	530,000	2,431,917
添置	513	28,873	29,386
轉撥至物業、廠房及設備(附註17)	(74,802)	—	(74,802)
轉撥自己落成待售物業	270,069	—	270,069
公平值增加(減少)	86,867	(56,873)	29,994
匯兌調整	(8,957)	—	(8,957)
於二零一四年三月三十一日	2,175,607	502,000	2,677,607
添置	4,522	63,837	68,359
出售	(1,100)	—	(1,100)
自待售物業重新分類	169,000	—	169,000
公平值增加	244,678	27,163	271,841
匯兌調整	(31,392)	—	(31,392)
於二零一五年三月三十一日	2,561,315	593,000	3,154,315

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
位於下列地區土地按公平值列賬之投資物業賬面值：		
在香港：		
長期租約	703,976	612,827
中期租約	1,261,003	991,268
在香港以外地區：		
永久業權	69,146	76,791
長期租約	169,764	188,496
中期租約	950,426	808,225
	3,154,315	2,677,607

本集團正申請中國若干竣工投資物業(賬面值港幣50,000,000元(二零一四年：零))的業權。

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團改變若干發展中物業的擬定用途，並按公平值重新分類為投資物業。

截至二零一五年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團在若干竣工待售物業改變用途後，將其轉撥至按公平值港幣270,069,000元計值之投資物業，這由經營租賃開展見證。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團改變若干投資物業的用途，據此從投資物業轉撥至按轉撥日期的公平值計值的物業、廠房及設備。

於二零一五年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及轉撥當日，在香港及香港以外地區之已落成投資物業及發展中投資物業之公平值，按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師於該日之估值釐定：

投資物業的位置	獨立合資格專業估值師	資格
澳洲	CBRE Valuations Pty Limited DTZ Australia (VIC) Pty Limited	澳洲地產協會會員
香港／中國	戴德梁行有限公司	香港測量師學會會員
馬來西亞	Raine & Horne International Zaki +Partners Sdn. Bhd.	馬來西亞註冊估值師
新加坡	Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd	新加坡測量師及估值師學會會員

已落成投資物業(屬公平值層級第三級)的估值已參考類似地點同類物業之市場交易價或參考於有關市場所得可比較租金後估計之未來租金的資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位的市場租金乃參照本集團的可出租單位以及毗鄰相似物業的該等出租單位已取得的租金作出。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業的收益率作出並結合估值師根據各物業的特質進行調整。

發展中投資物業(屬公平值層級第三級)的估值乃採納直接比較法，並參考市場上可資比較物業達致，並已作出調整，以計及發展成本的差額及適當撥備，及於估值日就完成發展項目將會支銷的間接成本以及發展商於估值日發展物業而面臨的相關風險，以及開發商在物業開發完工時所期待的回報，該回報乃根據估值師對有關地區的近期土地交易和同類已完工物業市場價值的分析而釐定。

於報告期間結算日，發展中投資物業的賬面值包括已撥充資本的利息開支港幣28,457,000元(二零一四年：港幣13,785,000元)。

截至二零一五年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日之主要投資物業的公平值計量及公平值層級資料列載如下：

根據收入資本化法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為使用資本化比率及市場租值。採用之資本化比率稍微上升將導致投資物業之公平值顯著減少，反之亦然。單位月租大幅上升將使公平值大幅上升，反之亦然。

根據收入資本化法之重大不可觀察輸入數據詳情如下：

物業類別	資本化比率	市場租值
位於香港之辦公室部分	年利率3%至3.75%(二零一四年：年利率3%至3.75%)	每平方呎港幣35元至港幣37元(二零一四年：每平方呎港幣26元至港幣40元)
位於香港之商舖	年利率3%至5%(二零一四年：年利率3%至5%)	每平方呎港幣11.5元至港幣240元(二零一四年：每平方呎港幣10元至港幣234元)
位於中國之零售部分	年利率6%至8.5%(二零一四年：年利率6%至8.5%)	每平方米人民幣33元至人民幣197元(二零一四年：每平方米人民幣33元至人民幣197元)
位於中國之辦公室部分	年利率4.5%(二零一四年：年利率4.5%)	每平方米人民幣41元至人民幣45元(二零一四年：每平方米人民幣41元至人民幣45元)
位於澳洲之商舖	年利率5.75%至10.5%(二零一四年：年利率7%至10.5%)	每平方米601澳元至1,906澳元(二零一四年：每平方米610澳元至1,844澳元)

位於新加坡之商舖按直接比較法進行估值，以市場單位價格作為主要輸入數據。位於新加坡之商舖所採用之市場單位價格為每平方米46,885新加坡元(二零一四年：47,664新加坡元)。市場單位價格大幅上升將使公平值大幅上升，反之亦然。

發展中投資物業按直接比較法進行估值，採用為開發總值及發展商之溢利為主要輸入數據。所採用之開發總值為每平方呎港幣17,000元(二零一四年：港幣16,500元)，而發展商之溢利為10%(二零一四年：10%)。如發展總值較高，則公平值上升。倘估計至完工成本或發展商之估計溢利息差風險增加，則公平值減少。

年內估值方法並無變更。於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為彼等之現時用途。

截至二零一五年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	物業		樓宇裝修、 傢俬、 裝置及設備 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
	已落成 港幣千元	發展中 港幣千元			
成本					
於二零一三年四月一日	4,428,310	2,371,285	571,214	–	7,370,809
添置	63,618	818,123	60,761	–	942,502
發展完成後轉撥	1,685,087	(2,055,150)	370,063	–	–
轉撥自投資物業(附註16)	28,442	46,360	–	–	74,802
出售	–	–	(8,245)	–	(8,245)
匯兌調整	(114,373)	63,088	(23,083)	–	(74,368)
於二零一四年三月三十一日	6,091,084	1,243,706	970,710	–	8,305,500
添置	349,844	171,548	151,542	24,604	697,538
發展完成後轉撥	604,901	(608,233)	3,332	–	–
出售	–	–	(5,363)	–	(5,363)
匯兌調整	(276,133)	(71,899)	(46,882)	–	(394,914)
於二零一五年三月三十一日	6,769,696	735,122	1,073,339	24,604	8,602,761
折舊及減值					
於二零一三年四月一日	537,381	–	180,309	–	717,690
年度撥備	136,759	–	84,286	–	221,045
出售時抵銷	–	–	(7,291)	–	(7,291)
匯兌調整	(20,621)	–	(12,289)	–	(32,910)
於二零一四年三月三十一日	653,519	–	245,015	–	898,534
年度撥備	173,603	–	109,850	–	283,453
出售時抵銷	–	–	(3,542)	–	(3,542)
匯兌調整	(45,951)	–	(21,726)	–	(67,677)
於二零一五年三月三十一日	781,171	–	329,597	–	1,110,768
賬面值					
於二零一五年三月三十一日	5,988,525	735,122	743,742	24,604	7,491,993
於二零一四年三月三十一日	5,437,565	1,243,706	725,695	–	7,406,966

截至二零一五年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

上述酒店、其他物業及停車場之賬面值包括：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
在香港之租賃土地及樓宇		
長期租約	468,598	480,619
中期租約	2,858,576	2,803,209
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	2,125,783	2,260,132
在香港以外地區之租賃土地所建樓宇		
長期租約	320,965	371,063
中期租約	949,725	766,248
	6,723,647	6,681,271

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

於報告期間結算日，發展中物業之賬面值包括資本化利息開支港幣18,432,000元(二零一四年：港幣20,584,000元)。

本集團正取得位於香港以外地區賬面值為港幣292,688,000元(二零一四年：港幣305,306,000元)之若干酒店物業之擁有權。

其他資產已計入賬面值合共港幣1,104,000元(二零一四年：港幣1,482,000元)之按財務租約持有之資產。

截至二零一五年三月三十一日止年度

18. 預付租賃款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年初結餘	595,221	611,070
攤銷	(10,760)	(10,632)
匯兌調整	(27,466)	(5,217)
年終結餘	556,995	595,221
在香港以外地區租賃土地之賬面值：		
租賃期為99年之長期租賃	285,538	310,335
租賃期為35年之中期租賃	271,457	284,886
	556,995	595,221
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	541,476	579,274
流動資產	15,519	15,947
	556,995	595,221

19. 商譽

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

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

20. 聯營公司權益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非上市投資，按成本	86,539	86,539
分佔收購後業績，扣除已收股息	239,971	229,645
	326,510	316,184

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

聯營公司名稱	持股類別	本公司間接持有之註冊資本／ 已發行股本面值比例		主要業務
		二零一五年	二零一四年	
Bermuda Investments Limited	普通	25	25	物業投資
諸暨麗悅度假村有限公司 (「諸暨」) [#]	不適用	18	18	物業發展
佳力物業管理有限公司	普通	50	50	樓宇管理
Omicron International Limited [*]	普通	30	30	投資控股
喜樂地產投資有限公司	普通	25	25	物業投資

[#] 在中國成立及經營之中外合營企業

^{*} 在英屬處女群島註冊成立

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

20. 聯營公司權益(續)

對本集團不屬個別重大之聯營公司於截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止各年度之本集團應佔權益之綜合財務資料概要載列如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本集團應佔除稅後溢利	16,746	6,360
本集團應佔全面收益總額	16,746	6,360

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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度未確認應佔虧損	(26)	(28)
累計未確認應佔虧損	(50,321)	(50,295)

21. 合營企業權益 (A) 合營企業

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非上市投資，按成本	49,764	52,668
分佔收購後業績，扣除已收股息／分派	31,895	32,239
減：減值	(40,951)	(40,951)
	40,708	43,956

截至二零一五年三月三十一日止年度

21. 合營企業權益(續)

(A) 合營企業(續)

於報告期間結算日本集團主要合營企業之詳情如下：

實體名稱	註冊／註冊成立 及營運國家	本公司間接持有之 註冊資本比例		主要業務
		二零一五年	二零一四年	
商丘永遠公路有限公司 (「商丘永遠」)(附註)	中國	68%	68%	經營收費公路
廣東新時代房地產有限公司	中國	50%	50%	物業開發
Raeon International Limited	香港	25%	—	房地產代理

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

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

對本集團不屬個別重大之合營企業於截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止各年度之本集團應佔權益之綜合財務資料概要載列如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本集團應佔除稅後溢利(虧損)	9,627	(2,904)
本集團應佔全面收入(開支)總額	9,627	(2,904)

本公司董事已評估預期將由合營企業產生之預期未來現金流量，並已就於合營企業的權益計提減值虧損港幣40,951,000元。

截至二零一五年三月三十一日止年度

21. 合營企業權益(續)

(B) 合營業務

- (i) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團一間附屬公司(作為發展商)(「發展商」)與市區重建局(「市區重建局」)訂立發展協議(「該協議」)，以合營業務形式於香港進行住宅／商用物業發展及銷售。根據該協議，發展商主要負責開發該項目。該項目的單位將由市區重建局根據該協議的條款及條件出售或處置，自此產生之銷售所得款項將由市區重建局與發展商根據該協議的條款及條件攤分。
- (ii) 於二零一五年三月三十一日，本集團就合營業務於綜合財務報表確認賬面值為港幣69,705,746元(二零一四年：零)之資產，相當於向市區重建局作出之前期付款，並計入流動資產項下待發展物業。本年度合營業務之收入及開支並不重大。
- (iii) 截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團與一間關連公司訂立協議，共同開發本集團永久業權土地之若干部分，經訂約方協定之公平值為馬幣(「馬幣」)65,000,000元(相當於港幣165,000,000元)。該關連公司負責為該土地上的發展項目提供技術、商業及財務管理及於完成彼等發展項目後的物業營銷，並承擔發展項目的所有有關成本及開支。發展活動及已完成物業之銷售由關連公司董事會指導，其中本集團與該關連公司於合營業務期內擁有相等代表人數。本集團與該關連公司將按均等基準分佔該發展項目之損益(指銷售收益減已完成物業之土地、發展成本及營銷開支之公平值)。

於二零一五年三月三十一日，就合營業務於綜合財務報表確認之資產(賬面值為馬幣8,800,000元(相當於港幣18,392,000元)(二零一四年：馬幣8,800,000元(相當於港幣21,030,000元))指永久業權土地之成本)已計入流動資產項下之待發展物業。合營業務於年內之收入及開支並不重大。

截至二零一五年三月三十一日止年度

22. 投資證券

(I) 可供出售投資

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
上市股本證券(附註6.c.)： 香港	–	3,035
非上市： 股本證券	4	4
會所會籍	688	688
	692	692
	692	3,727

(II) 按公平值計入損益之金融資產

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
持作買賣投資		
於海外上市之股本證券	–	5,429
上市債務證券	576,837	245,616
非上市債務證券	64,468	–
投資基金	456,199	760,595
	1,097,504	1,011,640
指定按公平值計入損益之金融資產		
結構性存款	52,740	7,750
	1,150,244	1,019,390
總計	1,150,936	1,023,117
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	692	11,477
流動資產	1,150,244	1,011,640
	1,150,936	1,023,117

投資基金之投資指組合投資，包括於多個市場之股本及債務證券。

截至二零一五年三月三十一日止年度

23. 應收聯營公司款項

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

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

24. 其他應收款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收賠償(附註9)	84,791	505,868
應收承兌票據及應計利息	—	149,626
應收貸款	62,513	30,303
	147,304	685,797
減：一年內到期並列作流動資產之款項		
— 其他應收款項	(121,985)	(685,751)
— 應收賬款、按金及預付款項	—	(29)
	(121,985)	(685,780)
一年後到期款項	25,319	17

於二零一四年三月三十一日，本金總額為17,500,000美元(相當於港幣135,625,000元)之承兌票據相當於於二零一零年二月向一名獨立第三方出售若干香港境外物業之應收代價之餘額。該等票據連同首年按年利率2厘，其後按年利率4厘計算之應計利息將於二零一四年二月到期及後來於二零一四年五月收取。

應收貸款主要指賬面值為港幣33,551,000元(二零一四年：零)第二按揭貸款，其由借款人之物業作抵押。第二按揭貸款首兩年按優惠利率減1.5%計息，而餘下貸款期則按優惠利率加0.5%計息。餘下貸款港幣28,962,000元(二零一四年：港幣30,303,000元)乃有抵押、免息及須按要求償還。

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

25. 銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金

包括在非流動資產之已抵押存款按介乎0.00%至0.43%(二零一四年：0.05%至0.50%)之年利率計息。該等存款已抵押以獲得須於一年後償還之銀行貸款。

列於流動資產之已抵押存款按介乎0.06%至3.10%(二零一四年：0.05%至0.50%)之市場年利率計息。該等存款的到期日介乎1至6個月，並已抵押以獲得須於一年內償還之銀行借貸。

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

金融機構存款按介乎0.00%至0.10%(二零一四年：介乎0.00%至0.10%)之利率計息。

到期日短於三個月之銀行存款及銀行結餘按介乎0.00%至3.90%(二零一四年：0.00%至3.40%)之市場年利率計息。

26. 待售物業

待售物業包括賬面值港幣4,266,620,000元(二零一四年：港幣3,716,383,000元)預期未來十二個月內不會變現之物業。

27. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收貿易賬款	154,654	162,886
預付承包商墊款	9,139	5,909
公用事業及其他按金	35,153	69,145
權益持有人應收款項	417,096	242,164
預付款項及其他應收款項	193,957	173,490
	809,999	653,594

截至二零一五年三月三十一日止年度

27. 應收賬款、按金及預付款項(續)

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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0至60日	76,427	77,229
61至90日	4,388	3,776
90日以上	73,839	81,881
	154,654	162,886

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

應收貿易賬款主要指出租物業、使用酒店設施及銷售物業之應收款項。租金於出付催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

出售物業所得款項乃根據買賣協議付款條款結付。應收貿易賬款包括金額12,040,000新加坡元(相當於港幣67,906,000元)(二零一四年：12,040,000新加坡元(相當於港幣74,169,000元))，該金額指買方已清付的部分所得款項，並於託管賬戶持有。該款項於新加坡政府當局發出相關證書後移交予本集團，預期將於報告期結束後一年內落實。

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

年內就應收貿易賬款計提之呆賬撥備及變動載述如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年初結餘	10,774	10,055
確認減值虧損	634	1,134
撤銷無法收回之金額	(363)	(415)
年終結餘	11,045	10,774

截至二零一五年三月三十一日止年度

28. 應付賬款及應計費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<i>應付賬款及應計費用</i>		
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	205,746	115,442
— 其他	70,857	67,488
	276,603	182,930
建築成本及資本資產的應付保固金	104,937	145,661
租金及預訂按金及預先收取墊款	49,389	50,928
購買證券之應付經紀款項	10,540	2,085
收購位於澳洲之待發展物業之代價結餘	—	360,903
其他應付款項及應計費用	295,875	395,335
	737,344	1,137,842

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
零至60日	198,730	146,821
61至90日	1,590	1,832
超過90日	76,283	34,277
	276,603	182,930

截至二零一五年三月三十一日止年度

29. 財務租約承擔

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
財務租約項下應付款項：				
須於一年內償還	4,448	3,162	4,038	3,159
須多於一年但不多於五年內償還	4,938	4,286	4,622	4,001
	9,386	7,448	8,660	7,160
減：未來財務費用	(726)	(288)	—	—
租約承擔現值	8,660	7,160	8,660	7,160
減：一年內到期之款項(列作流動負債)			(4,038)	(3,159)
一年後到期之款項			4,622	4,001

本集團採取出租其按財務租約持有之若干汽車及設備之政策，平均租期為一至五年。平均借貸年利率為2.70%(二零一四年：2.70%)。息率乃於簽訂合約當日釐定，所有租約均以固定還款期為基準，且並無就或然租賃付款訂定任何安排。

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

30. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
指定根據對沖會計處理				
交叉貨幣掉期合約(附註1)	—	35,122	(81,832)	—
指定根據非對沖會計處理				
利率掉期合約(附註2)	—	—	(4,518)	—
上市股本證券及外幣之認購／認沽期權 (附註3)	790	2,238	(3,737)	(1,841)
遠期外匯合約(附註4)	1,268	—	(394)	—
	2,058	37,360	(90,481)	(1,841)
就報告目的之分析如下：				
流動資產	2,058	2,238	(31,542)	(1,841)
流動負債	—	35,122	(58,939)	—
	2,058	37,360	(90,481)	(1,841)

附註：

(1) 交叉貨幣掉期合約

本集團訂立交叉貨幣掉期合約，以減低其現時就二零一六年債券及二零一八年債券(詳情載於附註33)承受之匯率波動風險。發行該等債券後，該等交叉貨幣掉期合約指定為對沖工具，以對沖該等債券產生之現金流量變動。

年內，交叉貨幣掉期合約產生之公平值虧損港幣117,029,000元(二零一四年：公平值收益港幣51,550,000元)已於其他全面收益內確認。於截至二零一四年三月三十一日止年度，收益金額港幣27,329,000元已於對沖項目在損益確認之期間由對沖儲備重新分類至損益。

於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，交叉貨幣掉期合約之主要條款載列如下：

(i)	合約日期：	二零一三年二月二十六日
	生效日期：	二零一三年三月四日
	名義款額：	人民幣250,000,000元
	到期日：	二零一六年三月四日
	應付利息：	每半年基於人民幣名義款額按固定年利率5.875%收取利息及基於40,178,075美元按 固定年利率4.65%支付利息
	已兌換本金金額：	40,178,075美元
(ii)	合約日期：	二零一三年二月二十五日
	生效日期：	二零一三年三月四日
	名義款額：	人民幣750,000,000元
	到期日：	二零一六年三月四日
	應付利息：	每半年基於人民幣名義款額按固定年利率5.875%收取利息及基於120,365,912美元按 固定年利率4.675%支付利息
	已兌換本金金額：	120,365,912美元

截至二零一五年三月三十一日止年度

30. 衍生金融工具(續)

附註：(續)

(1) 交叉貨幣掉期合約(續)

(iii)	合約日期： 生效日期： 名義款額： 到期日： 應付利息：	二零一三年三月二十五日 二零一三年四月三日 人民幣476,500,000元 二零一八年四月三日 每半年基於人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及基於76,817,669美元按固定 年利率4.97%支付利息
	已兌換本金金額：	76,817,669美元
(iv)	合約日期： 生效日期： 名義款額： 到期日： 應付利息：	二零一三年三月二十七日 二零一三年四月三日 人民幣333,500,000元 二零一八年四月三日 每半年基於人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及基於53,738,318美元按固定 年利率4.952%支付利息
	已兌換本金金額：	53,738,318美元

(2) 利率掉期合約

本集團就減低其於報告期末尚未償還之銀行借貸之利率波動風險而訂立利率掉期合約。利率掉期合約並無根據對沖會計處理。於二零一五年三月三十一日，該等利率掉期合約之主要條款載列如下：

(i)	合約日期： 生效日期： 名義款額： 到期日： 應付利息：	二零一四年五月十五日 二零一四年五月十九日 10,000,000美元 二零一四年五月十九日，可由本集團提早終止 按固定利率2.65%支付利息及收取三個月倫敦銀行同業拆息
(ii)	合約日期： 生效日期： 名義款額： 到期日： 應付利息：	二零一五年二月十二日 二零一五年二月十七日 2,000,000美元 二零一七年七月二日 按固定利率1.20%支付利息及收取三個月倫敦銀行同業拆息
(iii)	合約日期： 生效日期： 名義款額： 到期日： 應付利息：	二零一五年二月十二日 二零一五年二月十七日 2,000,000美元 二零一八年一月二十四日 按固定利率1.282%支付利息及收取三個月倫敦銀行同業拆息

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

(4) 本集團就減低其外幣風險而訂立外匯遠期合約。該等外匯遠期合約並無根據對沖會計處理。於二零一五年三月三十一日，該等合約之主要條款載列如下：

(i)	名義款額： 到期日： 遠期合約利率：	合共8,641,569美元 二零一五年四月 買入美元／賣出歐元：0.895至0.921
(ii)	名義款額： 到期日： 遠期合約利率：	5,364,510歐元 二零一五年四月 買入歐元／賣出美元：0.923
(iii)	名義款額： 到期日： 遠期合約利率：	712,462美元 二零一五年四月 買入美元／賣出新加坡元：0.726

截至二零一五年三月三十一日止年度

31. 有抵押銀行借貸

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款	7,572,750	7,543,836
減：前期費用	(17,760)	(20,431)
	7,554,990	7,523,405
就報告目的之分析如下：		
流動負債	3,087,051	4,252,487
非流動負債	4,467,939	3,270,918
	7,554,990	7,523,405
根據貸款協議所載之計劃還款日期，借貸須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	2,566,620	2,809,980
一年以上但不超過兩年	525,747	1,462,728
兩年以上但不超過五年	4,179,277	2,915,286
五年以上	301,106	355,842
	7,572,750	7,543,836

借貸賬面值包括港幣521,021,000元(二零一四年：港幣1,462,938,000元)之款項，根據計劃還款日期，其毋須於一年內償還，惟於流動負債項下列示，因為對手方擁有酌情權可要求立即還款。

截至二零一五年三月三十一日止年度

31. 有抵押銀行借貸(續)

以不同貨幣列值之銀行貸款分析如下：

貨幣	利率	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
港幣	香港銀行同業拆息加1.55%至3.00%(二零一四年：香港銀行同業拆息加0.80%至3.00%)	4,627,086	4,731,362
人民幣	100%的1年中國人民銀行指定利率至1至3年中國人民銀行指定利率130%(二零一四年：1年中國人民銀行指定利率100%至1至3年中國人民銀行指定利率130%)	1,122,080	1,119,022
新加坡元	新加坡元掉期拆息加1.20%(二零一四年：新加坡元掉期拆息加1.25%至1.85%)	366,600	398,100
馬幣	馬來西亞基本借貸利率減1.50%至馬來西亞基本借貸利率加1.25%至1.50%(二零一四年：馬來西亞基本借貸利率減1.50%·馬來西亞基本借貸利率加1.25%至1.50%)	280,636	325,938
澳元	澳洲銀行票據掉期參考利率加1.45%至2.50%(二零一四年：澳洲銀行票據掉期參考利率加1.45%至2.50%)	892,378	712,054
英鎊	倫敦銀行同業拆息加2.80%(二零一四年：倫敦銀行同業拆息加2.80%)	255,567	257,360
美元	銀行資本成本加0.6%年利率	28,403	—
		7,572,750	7,543,836

32. 可換股債券

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於四月一日	32,978	31,169
於損益扣除之攤銷利息	1,128	2,252
支付票據利息	(1,128)	(1,214)
攤銷發行費用	522	771
股份轉換	(611)	—
贖回	(32,889)	—
於三月三十一日	—	32,978
就報告目的之分析如下：		
流動負債	—	32,978

債券按3.625厘計息，可由持有人選擇按經調整兌換價每股港幣2.94元兌換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股。

年內，本金總額港幣611,000元(二零一四年：零)之可換股債券已轉換為本公司普通股。其餘未償還可換股債券已按本金價值連同於二零一五年三月五日之累計利息贖回。

截至二零一五年三月三十一日止年度

33. 債券

	二零一六年 債券 港幣千元	二零一八年 債券 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年四月一日	1,250,000	–	1,250,000
發行債券	–	1,062,500	1,062,500
交易成本	–	(12,328)	(12,328)
年內購回	–	(50,239)	(50,239)
年內扣除利息	74,699	62,279	136,978
年內已付利息	(74,030)	(61,263)	(135,293)
匯兌調整	(669)	1,742	1,073
於二零一四年三月三十一日	1,250,000	1,002,691	2,252,691
年內扣除利息	73,647	62,971	136,618
年內已付利息	(75,472)	(61,852)	(137,324)
匯兌調整	1,825	1,464	3,289
於二零一五年三月三十一日	1,250,000	1,005,274	2,255,274

二零一六年債券

於二零一三年三月四日，本公司向獨立第三方按二零一六年三月四日到期之三年期本金之100%之發行價發行本金總額人民幣1,000,000,000元(相當於約港幣1,250,000,000元)之債券(「二零一六年債券」)。二零一六年債券按年利率5.875厘計息，須於每半年派息一次。於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，二零一六年債券之未償還本金總額為人民幣1,000,000,000元(於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日相當於港幣1,250,000,000元)。

截至二零一五年三月三十一日止年度

33. 債券(續)

二零一八年債券

於二零一三年四月三日，帝盛按本金額100%之發行價向獨立第三方發行於二零一八年四月三日期及本金總額為人民幣850,000,000元(相當於港幣1,062,500,000元)之債券(「二零一八年債券」)。二零一八年債券按年利率6厘計息，並須於每半年派息一次。於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，二零一八年債券之未償還本金總額為人民幣810,340,000元(於二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日相當於港幣1,012,925,000元)。

二零一六年債券及二零一八年債券的主要條款：

- (a) 除截止期間以外及在二零一六年債券及二零一八年債券之付款代理協議條款之規限下，債券可無限制地轉讓。
- (b) 除非先前被贖回或購買及註銷，本公司及帝盛將於到期日按其100%本金額連同未付之應計利息，贖回每份二零一六年債券及二零一八年債券。
- (c) 因應開曼群島或香港之適用稅法或規例出現任何變動或修訂，本公司及帝盛可根據二零一六年債券及二零一八年債券之條款及條件於任何時間向債券持有人發出不少於30日及不多於60日之通知(有關通知須為不可撤銷)，於贖回日期按本金額連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部而並非僅部分二零一六年債券及二零一八年債券。
- (d) 倘本公司及帝盛控制權出現變動，每名二零一六年債券及二零一八年債券之債券持有人將有權按其本身選擇，要求本公司及帝盛按本金額之101%連同自就贖回所定之日期應計之利息，贖回全部或僅部分其所持二零一六年債券及二零一八年債券。
- (e) 二零一六年債券及二零一八年債券將構成本公司及帝盛之直接、非後償、無條件及(視乎二零一六年債券及二零一八年債券之條款及條件而定)無抵押責任，而債券無論何時均不分先後或次序享有同等權益。

二零一六年債券及二零一八年債券之發行詳情分別披露於本公司日期為二零一三年二月二十五日之通函及帝盛日期為二零一三年三月二十五日之通函內。

截至二零一四年三月三十一日止年度，帝盛購回部分本金額為人民幣39,660,000元(相當於港幣49,972,000元)而賬面值為人民幣39,832,000元(相當於港幣50,239,000元)之二零一八年債券，代價為港幣48,172,000元。有關購回部分二零一八年債券之收益港幣2,067,000元已於損益中確認。

截至二零一五年三月三十一日止年度

34. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於現行及過往年度之變動如下：

	加速稅項 折舊 港幣千元	投資物業 重估 港幣千元	資產 重估 港幣千元	業務合併之 公平值調整 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年四月一日	63,133	82,147	85,691	40,486	(19,207)	(4,008)	248,242
自損益扣除(入賬)	10,856	7,815	(1,701)	(1,245)	(31,182)	32,516	17,059
匯兌調整	-	(10,258)	(15,813)	-	60	(4,484)	(30,495)
於二零一四年三月三十一日	73,989	79,704	68,177	39,241	(50,329)	24,024	234,806
自損益扣除(入賬)	2,171	22,671	(149)	(1,245)	11,653	19,262	54,363
匯兌調整	-	(1,063)	(6,182)	-	9,063	(6,221)	(4,403)
於二零一五年三月 三十一日	76,160	101,312	61,846	37,996	(29,613)	37,065	284,766

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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
遞延稅項資產	(30,537)	(33,644)
遞延稅項負債	315,303	268,450
	284,766	234,806

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

於二零一五年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為港幣1,164,537,000元(二零一四年：港幣1,145,956,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣150,198,000元(二零一四年：港幣237,019,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅項虧損港幣1,014,339,000元(二零一四年：港幣908,937,000元)並無作遞延稅項資產確認入賬。

於二零一五年三月三十一日，本集團之可扣減暫時差額為港幣419,060,000元(二零一四年：港幣352,200,000元)。由於並無應課稅溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差額，概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派股息須繳納預扣稅。並無就中國附屬公司於二零零八年一月一日後所產生之溢利港幣1,091,085,000元(二零一四年：港幣773,629,000元)之暫時差額作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

截至二零一五年三月三十一日止年度

35. 股本

	每股面值 港幣0.10元之 普通股數目	面值 港幣千元
法定：	4,000,000,000	400,000
發行及繳足：		
於二零一三年四月一日	1,768,909,536	176,891
發行股份代替現金股息	72,404,902	7,240
於行使購股權時以每股港幣2.075元發行	6,200,000	620
於行使購股權時以每股港幣1.50元發行	2,000,000	200
於二零一四年三月三十一日	1,849,514,438	184,951
發行股份代替現金股息	56,918,279	5,692
於行使購股權時以每股港幣2.075元發行	5,100,000	510
於行使購股權時以每股港幣1.50元發行	2,000,000	200
發行股份代替可換股債券時以每股港幣2.94元發行	204,081	21
於二零一五年三月三十一日	1,913,736,798	191,374

於二零一五年二月二十七日，本公司按每股港幣3.018元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一四年十一月二十六日宣佈的以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一五年中期股息)發行及配發12,925,110股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。

於二零一四年十月二十四日，本公司按每股港幣3.03元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一四年六月二十六日宣佈的以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一四年末期股息)發行及配發43,993,169股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。

於二零一四年二月十四日，本公司按每股港幣2.917元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一三年十一月二十七日宣佈的以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一四年中期股息)發行及配發8,813,915股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。

於二零一三年十月二十四日，本公司按每股港幣2.372元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一三年六月十九日宣佈的以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一三年末期股息)發行及配發63,590,987股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。

截至二零一五年三月三十一日止兩個年度內發行之所有股份與本公司現有股份在所有方面享有同等權益。

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

截至二零一五年三月三十一日止年度

36. 非控股權益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應佔附屬公司資產淨值	1,128,970	1,190,567
附屬公司購股權儲備	8,871	9,953
對沖儲備	(20,562)	407
	1,117,279	1,200,927

37. 出售附屬公司

- (a) 於二零一三年十月八日，本集團以代價港幣160,017,000元向一名獨立第三方(「買方」)出售其於遠東高爾夫國際有限公司之全部股權。

出售之資產淨值如下：

	港幣千元
分類為持作出售之資產	91,410
按金及預付款項	547
應計費用	(12)
已出售資產淨值	91,945
出售收益：	
代價	160,017
產生之交易及其他直接成本	(1,420)
已收代價	158,597
已出售資產淨值	(91,945)
出售收益	66,652
出售一間附屬公司所產生現金流入淨額	
已收代價，扣除交易成本	158,597

- (b) 於過往年度，本集團以代價港幣801,532,000元向一名獨立第三方出售其於香港(特區)酒店有限公司之全部股權。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團已收取港幣15,000,000元之代價。

截至二零一五年三月三十一日止年度

38. 重大非現金交易

本公司發行股份以代替應付本公司股東之現金股息，合共達港幣172,317,000元(二零一四年：港幣176,546,000元)。

年內，本集團就收購資產訂有之財務租約安排於租約開始時之資本總值為港幣1,882,000元(二零一四年：港幣6,382,000元)。

39. 資產抵押

於報告期間結算日，賬面值合共港幣7,572,750,000元(二零一四年：港幣7,543,836,000元)之未償還銀行及其他貸款乃以下列本集團之資產連同物業業主之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資物業	2,619,115	2,083,704
物業、廠房及設備	5,336,021	5,482,237
預付租賃款項	551,288	588,919
待售物業	3,132,363	2,571,939
銀行存款	275,546	176,820
	11,914,333	10,903,619

此外，於報告期末，若干附屬公司之股份已抵押，作為本集團獲授之若干銀行融資之擔保。

40. 或然負債

(1) 截至二零一四年三月三十一日止年度，Management Corporation Strata Title No. 512(「MCST 512」)就本公司於新加坡之附屬公司Tang City Holdings Pte. Ltd.向新加坡高等法庭提出上訴通知，就強制收購之新加坡物業之未經批准加建建築面積索償有關利益及／或收入達23,492,000新加坡元(相當於港幣144,710,000元)。截至本報告日期，並未頒佈最終判決。經諮詢律師後，本公司董事認為MCST 512之上訴並無充分理據，故得直機會不大。因此，並無於綜合財務報表中就潛在負債作出撥備。

(2) 截至二零一零年三月三十一日止年度，香港特區酒店就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向香港特區酒店提出港幣25,841,000元之反索償。香港特區酒店於截至二零一三年三月三十一日止年度被出售，惟本集團承諾盡一切努力完結該訴訟。審訊於二零一二年七月三十日展開，並進一步延期至二零一三年八月。香港特區酒店及承建商雙方均已於二零一三年九月及二零一三年十月遞交結案陳詞及回覆。截至本報告日期，並未頒佈最終判決。經諮詢律師，本公司董事認為，該訴訟勝數甚大，因此，並無於綜合財務報表內就可能產生之負債作出撥備。

截至二零一五年三月三十一日止年度

41. 資本承擔

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
酒店物業收購、開發及翻新	259,477	153,281
其他	83,761	107,679
	343,238	260,960
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店物業開發及翻新	210,346	22,750
其他	11,069	16,474
	221,415	39,224
	564,653	300,184

42. 經營租約安排

本集團為出租人：

於報告期間結算日，賬面值港幣2,560,885,000元(二零一四年：港幣2,175,607,000元)之投資物業及港幣71,345,000元(二零一四年：港幣23,788,000元)之待售物業按經營租約租出。年內，賺取之租金收入總額為港幣132,779,000元(二零一四年：港幣121,561,000元)，其中包括投資物業之租金港幣128,116,000元(二零一四年：港幣110,810,000元)。

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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	88,907	89,719
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	189,793	165,859
超過五年	113,578	77,481
	392,278	333,059

租約為經議定，租金於一年至二十年年期內已定(二零一四年：一至二十年)。

截至二零一五年三月三十一日止年度

42. 經營租約安排(續)

本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低租約款項為：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
房屋	385,760	355,471
設備	29	32
	385,789	355,503

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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	48,799	57,636
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	48,056	85,458
超過五年	61,714	10,314
	158,569	153,408

租約為經議定，平均年期為兩年，而其租金亦於租期內訂定。

43. 重大關連方交易

(a) 於本年度，本集團與關連方訂立以下交易：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
聯繫人士提供物業管理服務	4,303	4,066

聯繫人士、合營企業、附屬公司非控股股東、受投資公司及關聯公司於報告期末之詳情載於綜合財務狀況表及相關附註。

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

(b) 於本年度，本集團與馬來西亞若干由本公司一名董事控制之公司訂立四份酒店管理服務合同，以提供酒店管理服務。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團已根據該等合同收取港幣234,000元(二零一四年：零)之酒店管理服務收入。

(c) 年內向主要管理人員(董事及五名最高薪酬人士)已付及應付之薪酬披露於附註15。

截至二零一五年三月三十一日止年度

44. 應收／應付關聯方款項

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

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

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

45. 購股權計劃

(A) FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)

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

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

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

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

於二零一五年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使購股權數目為20,350,000份(二零一四年：27,450,000份)，倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大股本之1.06%(二零一四年：1.48%)。

截至二零一五年三月三十一日止年度

45. 購股權計劃(續)

(A) FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)(續)

所授出之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元
於二零零四年十月二十一日授出之購股權			
第一批	二零零四年十月二十一日至 二零零四年十月三十一日	二零零四年十一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第二批	二零零四年十月二十一日至 二零零五年十二月三十一日	二零零六年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第三批	二零零四年十月二十一日至 二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第四批	二零零四年十月二十一日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第五批	二零零四年十月二十一日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
於二零零六年八月二十五日授出之購股權			
第三批	二零零六年八月二十五日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第四批	二零零六年八月二十五日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第五批	二零零六年八月二十五日至 二零零九年十二月三十一日	二零一零年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
於二零零九年五月八日授出之購股權			
第一批	二零零九年五月八日至 二零零九年九月十五日	二零零九年九月十六日至 二零一九年九月十五日	1.500
第二批	二零零九年五月八日至 二零一零年九月十五日	二零一零年九月十六日至 二零一九年九月十五日	1.500
第三批	二零零九年五月八日至 二零一一年九月十五日	二零一一年九月十六日至 二零一九年九月十五日	1.500
第四批	二零零九年五月八日至 二零一二年九月十五日	二零一二年九月十六日至 二零一九年九月十五日	1.500
於二零一三年三月二十七日授出之購股權			
第一批	二零一三年三月二十七日至 二零一四年二月二十八日	二零一四年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550
第二批	二零一三年三月二十七日至 二零一五年二月二十八日	二零一五年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550
第三批	二零一三年三月二十七日至 二零一六年二月二十九日	二零一六年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550
第四批	二零一三年三月二十七日至 二零一七年二月二十八日	二零一七年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550

截至二零一五年三月三十一日止年度

45. 購股權計劃(續)

(A) FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)(續)

截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止兩個年度內合計授予僱員之購股權之變動如下：

購股權類別	授出日期	於二零一三年		於二零一四年		於二零一五年	
		四月一日	年內行使	三月三十一日	年內行使	三月三十一日	
第一批	二零零四年十月二十一日	250,000	-	250,000	(250,000)	-	
第二批	二零零四年十月二十一日	425,000	(100,000)	325,000	(325,000)	-	
第三批	二零零四年十月二十一日	1,575,000	(1,100,000)	475,000	(475,000)	-	
第四批	二零零四年十月二十一日	4,075,000	(2,500,000)	1,575,000	(1,575,000)	-	
第五批	二零零四年十月二十一日	4,975,000	(2,500,000)	2,475,000	(2,475,000)	-	
		11,300,000	(6,200,000)	5,100,000	(5,100,000)	-	
第四批	二零零六年八月二十五日	450,000	-	450,000	-	450,000	
第五批	二零零六年八月二十五日	500,000	-	500,000	-	500,000	
		950,000	-	950,000	-	950,000	
第一批	二零零九年五月八日	1,850,000	(1,850,000)	-	-	-	
第二批	二零零九年五月八日	1,850,000	(150,000)	1,700,000	(1,700,000)	-	
第三批	二零零九年五月八日	1,850,000	-	1,850,000	(300,000)	1,550,000	
第四批	二零零九年五月八日	1,850,000	-	1,850,000	-	1,850,000	
		7,400,000	(2,000,000)	5,400,000	(2,000,000)	3,400,000	
第一批	二零一三年三月二十七日	2,400,000	-	2,400,000	-	2,400,000	
第二批	二零一三年三月二十七日	3,200,000	-	3,200,000	-	3,200,000	
第三批	二零一三年三月二十七日	4,000,000	-	4,000,000	-	4,000,000	
第四批	二零一三年三月二十七日	6,400,000	-	6,400,000	-	6,400,000	
		16,000,000	-	16,000,000	-	16,000,000	
		35,650,000	(8,200,000)	27,450,000	(7,100,000)	20,350,000	
加權平均行使價		2.201	1.935	2.281	1.913	2.409	
於年結日可行使購股權的數目				13,850,000		9,950,000	

截至二零一五年三月三十一日止年度

45. 購股權計劃(續)

(A) FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)(續)

本集團就行使已授出購股權所收取之總代價約港幣13,582,500元(二零一四年：港幣15,865,000元)。

本公司股份緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為港幣2.98元(二零一四年：港幣2.75元)。

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

在計算於二零一三年三月二十七日授出之購股權之公平值時運用以下假定：

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

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

年內，本公司就已授出的購股權確認的購股權開支總額為港幣4,014,000元(二零一四年：港幣6,149,000元)。

(B) 帝盛購股權計劃

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

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

45. 購股權計劃(續)

(B) 帝盛購股權計劃(續)

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

於二零一五年三月三十一日，根據帝盛購股權計劃尚未行使之購股權數目為14,414,545份(二零一四年：18,018,145份)，倘全數獲行使，則相當於帝盛經擴大股本之0.68%(二零一四年：0.85%)。10,810,887份(二零一四年：10,810,887份)購股權可於報告期間結算日行使。

於二零一零年十月十一日按行使價每股港幣2.20元授予僱員之購股權詳情如下：

購股權 類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	於二零一三年		於二零一四年		於二零一五年	
				四月一日	年內失效	三月三十一日	年內失效	三月三十一日	
第一批	二零一零年十月十一日 至二零一一年十月十日	二零一一年十月十一日 至二零一四年十月十日	2.20	3,712,719	(109,090)	3,603,629	(3,603,629)	-	
第二批	二零一零年十月十一日 至二零一二年十月十日	二零一二年十月十一日 至二零一五年十月十日	2.20	3,712,719	(109,090)	3,603,629	-	3,603,629	
第三批	二零一零年十月十一日 至二零一三年十月十日	二零一三年十月十一日 至二零一六年十月十日	2.20	3,712,719	(109,090)	3,603,629	-	3,603,629	
第四批	二零一零年十月十一日 至二零一四年十月十日	二零一四年十月十一日 至二零一七年十月十日	2.20	3,712,719	(109,090)	3,603,629	-	3,603,629	
第五批	二零一零年十月十一日 至二零一五年十月十日	二零一五年十月十一日 至二零一八年十月十日	2.20	3,712,752	(109,094)	3,603,658	-	3,603,658	
				18,563,628	(545,454)	18,018,174	(3,603,629)	14,414,545	

截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度，概無購股權授出且概無獲授出之購股權獲行使。

購股權於授出日期以二項式模式釐定之公平值約為港幣18,001,000元。年內，本集團就所授出之購股權確認總開支約港幣896,000元(二零一四年：港幣1,599,000元)。

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

截至二零一五年三月三十一日止年度

46. 退休福利計劃

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

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

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

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

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

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

於本年度自損益支銷之退休福利開支總額為港幣39,637,000元(二零一四年：港幣36,540,000元)。

截至二零一五年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情

於年結日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及 經營地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本/股本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
直接附屬公司					
Accord Rise Investments Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Ample Bonus Limited	英屬處女群島/香港	101股1美元股份	100	100	投資控股
Ondella International Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
普嘉有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	投資控股
The FIFTH Apartments Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
間接附屬公司					
124 York Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
13 Roper Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
13 Roper Street Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
19 Bank Street Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
344 Queen Car Park Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
94 York Street Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Accessway Profits Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業投資
All Greatness Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Amphion Investment Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Annick Investment Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	100	物業投資
Apex Path Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Arvel Company Limited	香港	10,000股港幣1元股份*	100	100	物業投資
Australian Property Management Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
豪邁有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業投資
Best Impact Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	停車場業務
Bournemouth Estates Limited	香港	2股港幣10元股份*	100	100	物業發展
Bravo Trade Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Bryce International Limited	英屬處女群島	100股1美元股份	100	100	投資控股
吉豐投資有限公司	香港	2股港幣1元股份*	73.97	74.07	投資控股
Caragis Limited	香港	1,000股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營

截至二零一五年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及 經營地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本/股本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
Care Park (Albert Street) Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	投資控股
Care Park New Zealand Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	投資控股
Care Park Group Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Carterking Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Cathay Motion Picture Studios Limited	香港	10,000股港幣1元股份*	100	100	物業投資
捷彩有限公司	香港	2股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	物業發展
昌盛物業發展有限公司	香港	500股港幣100元股份*	100	100	物業發展
錦秋(上海)置業發展有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本8,800,000美元	73.97	74.07	酒店管理
振華集團有限公司	香港	200股港幣1元股份*	100	100	物業發展
Complete Delight Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	73.97	74.07	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Dorsett Bukit Bintang Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	物業發展
帝盛酒店集團有限公司 (自二零一零年十月十一日於 聯交所上市, 股份代號: 2266)	開曼群島	2,100,626,650股港幣0.1元股份	73.97	74.07	投資控股
Dorsett Hospitality International (M) Sdn Bhd	馬來西亞	2股馬幣2元股份	73.97	74.07	投資控股
Dorsett Hospitality International (Singapore) Pte. Limited	新加坡	1股新加坡1元股份	73.97	74.07	酒店管理及 顧問服務
Dorsett Hospitality International Services Limited	香港	2股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店管理
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000股馬幣1元股份	73.97	74.07	酒店經營
Double Advance Group Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	73.97	74.07	酒店經營
倍添有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	行政服務

截至二零一五年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及 經營地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本/股本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
Draker Limited	曼島/英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
登樂有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	香港	2股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店管理
遠勤發展有限公司	香港	2股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Expert Vision Trading Limited	英屬處女群島	1股1美元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium (Australia) Pty Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業發展
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	英屬處女群島/香港	50,000股1美元股份	100	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞)有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭	6,000股1美元股份	100	100	投資控股
遠東發展中國基建有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司	香港	6,000股港幣100元股份*	100	100	投資控股
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 235股42.55澳元 可贖回優先股	100	100	投資控股
遠東發展有限公司	香港	830,650,000股港幣1元股份*	100	100	投資控股及 物業投資
遠東發展機械有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 225股44.44澳元 可贖回優先股	100	100	投資控股及 物業投資
遠東發展地產代理有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	銷售代理服務
遠東物業代理(香港)有限公司	香港	60,000股港幣100元股份*	100	100	投資控股及 融資借貸
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 375股10,000澳元 可贖回優先股	100	100	投資控股

截至二零一五年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及 經營地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本/股本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
遠東超級市場有限公司	香港	500,000股港幣1元股份*	100	100	物業投資
FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FEC Care Park Pte Ltd	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	投資控股
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	120,000股荷蘭盾1元股份	100	100	投資控股
FECFW 1 Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
Ficon Roper Street Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場經營
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	100股馬幣1元股份	90	90	物業發展
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	935,000股馬幣1元股份	100	100	物業投資
Garden Resort Development Limited	香港	100股港幣1元股份*	100	100	物業發展
Gold Prime Group Limited	英屬處女群島	1股1美元股份	100	100	投資控股
駿宏有限公司	香港	10,000股港幣1元股份*	73.97	73.25	酒店經營
廣州勁馬鍋爐實業有限公司(ii)	中國	註冊及繳足資本 港幣50,000,000元	51	51	經營鍋爐廠
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1股港幣1元股份*	73.97	74.07	融資借貸
健烽有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業發展
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	澤西島/香港	100股1英鎊股份	100	100	投資控股
Launceston York Car Park Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Madison Lighters and Watches Company Limited	香港	4股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Marsh Wall Residences Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
鎮達有限公司	香港	1股港幣1元股份*	73.97	74.07	投資控股
May21 Pty Ltd.	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000股馬幣1元股份	73.97	74.07	酒店經營
Midtown at Upper West Side Pty Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	投資控股
振盈(香港)有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業投資
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	香港	2股港幣100元股份*	100	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	香港	1,000股港幣1元股份*	100	100	投資控股

截至二零一五年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及 經營地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本/股本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
新聯投資(中國)有限公司	香港	300股港幣1元股份*	100	100	投資控股
泛倡有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業發展
柏倡有限公司	香港	1股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Peacock Management Services Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	100	行政服務
寶田發展有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	物業發展
Quadrant Plaza Pty Ltd	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	100股1澳元股份	100	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島/香港	10股1美元股份	70	70	投資控股
富多國際投資有限公司	香港	1股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒吧經營
麗生投資有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Roper Debt Pty Ltd	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Roper Street Pty Ltd	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Roper Street Car Park Unit Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業投資
Ruby Way Limited	香港	2股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Scarborough Development Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(ii)	中國	註冊及繳足資本 35,000,000美元	98.2	98.2	物業發展及投資
Shepparton Car Park Pty Ltd	澳洲	10,050股0.17093澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Shepparton Car Park Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Singford Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	財務管理
Spencer Green Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
星僑發展有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd.	馬來西亞	245,000,000股馬幣1元股份	73.97	74.07	酒店經營
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股馬幣1元股份	73.97	74.07	酒店經營
Tang City Holdings Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股1新加坡元股份	100	100	物業投資
Tang City Parkway Pte. Limited	新加坡	10股1新加坡元股份	100	100	物業投資
Tang City Properties Pte. Limited	新加坡	2,600,000股1新加坡元股份	100	100	投資控股
Tang Development Pte. Limited	新加坡	2股1新加坡元股份	100	100	物業投資

截至二零一五年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及 經營地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本/股本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2股1新加坡元股份	73.97	74.07	投資控股及 物業發展
Tang Strategic Investment Pte. Ltd.	新加坡	10股1新加坡元股份	100	100	物業投資
Tang Suites Pte. Ltd.	新加坡	1股1新加坡元股份	73.97	74.07	物業發展
Target Term Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	停車場業務
聲聯有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業發展
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	1,000,000股馬幣1元股份	100	100	物業發展
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股馬幣1元股份	73.97	74.07	酒店經營
穎高發展有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Vicsley Limited	香港	1,000股港幣1元股份*	73.97	74.07	酒店經營
Victoria Land Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份	100	100	管理服務
特威有限公司	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
榮昌工程有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	工程服務
Zhongshan Developments Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
武漢港澳中心物業管理 有限公司(iii)	中國	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	73.97	74.07	物業管理
武漢遠東帝豪酒店管理 有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 29,800,000美元	73.97	74.07	酒店經營
遠東帝豪酒店管理(成都) 有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 38,000,000美元	73.97	74.07	物業發展
上海帝盛酒店有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	73.97	74.07	酒店經營

(i) 在中國註冊的外國投資企業。

(ii) 在中國註冊的中外合資合營企業。

(iii) 中國註冊之內地獨資企業。

* 該等股份於二零一四年三月三日新香港公司條例生效時並無面值。

截至二零一五年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情(續)

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

於年末概無附屬公司發行任何債務證券，惟帝盛發行本金額為人民幣810,340,000元(相當於港幣1,062,500,000元)之二零一八年債券，而本集團於該等債券並無權益。

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情

下表載列本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要經營地點	非控股權益持有之 擁有權益及投票權比例		分配至非控股權益之溢利		累計非控股權益	
		二零一五年	二零一四年	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
帝盛酒店集團有限公司	開曼群島/香港	26.03	25.93	(39,531)	117,352	1,003,066	1,081,694
擁有非控股權益之 個別非重大附屬公司	不適用	不適用	不適用	166,608	(8,331)	114,213	119,233
				127,077	109,021	1,117,279	1,200,927

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司各自之財務資料概述如下。下列財務資料概要為集團內對銷前之款項。

截至二零一五年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情(續)
帝盛酒店集團有限公司

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動資產	1,869,308	2,171,615
非流動資產	7,960,889	8,099,030
流動負債	2,154,406	2,516,697
非流動負債	3,847,180	3,611,520
下列人士應佔權益：		
本公司擁有人	2,825,545	3,060,734
非控股權益	1,003,066	1,081,694
	3,828,611	4,142,428
收益	1,454,027	1,785,850
本年度溢利	94,352	376,568
本年度其他全面(開支)收入	(265,937)	17,000
本年度全面(開支)收益總額	(171,585)	393,568
下列人士應佔權益：		
本公司擁有人	(132,054)	276,216
非控股權益	(39,531)	117,352
	(171,585)	393,568
已付非控股權益股息	38,233	53,905
經營活動之現金流入淨額	278,255	61,589
投資活動之現金流出淨額	(438,274)	(1,100,440)
融資活動之現金(流出)流入淨額	(387,528)	1,499,292
現金(流出)流入淨額	(547,547)	460,441

截至二零一五年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情(續)

於報告期末，本公司有其他對本集團並不重大之附屬公司。該等附屬公司之主要業務概述如下：

主要業務	主要經營地點	附屬公司數目	
		二零一五年	二零一四年
投資控股	香港	73	73
	馬來西亞	12	12
	中國	7	7
	新加坡	9	8
	澳洲	41	40
	新西蘭	2	2
	英國	1	1
	其他	1	1
		146	144
並無業務	香港	66	63
	馬來西亞	9	9
	中國	20	20
	新加坡	3	3
	澳洲	3	3
	英國	8	6
	其他	10	10
		119	114

48. 報告期後事項

於二零一五年五月二十日，本公司及帝盛董事會聯合宣佈本集團可能私有化帝盛。上述建議事項之詳情於本公司日期為二零一五年五月二十七日之公佈內披露。

主要物業一覽表

截至二零一五年三月三十一日止年度

物業發展／投資物業

「物業類別」代號：

O — 寫字樓

S — 舖位

H — 酒店

F — 配套設施

R — 住宅

CP — 停車場

A — 農地

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積(平方米)
上海			
1. 寶山區 錦秋路809弄 錦秋新天地 133套商舖	多個	98.2%	—
2. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 錦秋學校、俱樂部及 幼稚園及17I區附屬部分	不適用	98.2%	—
3. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 未出售部分	不適用	98.2%	—
4. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 306個停車位	不適用	98.2%	—
5. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 9B、16、17II區	不適用	98.2%	107,760
6. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 商業中心B	不適用	98.2%	11,667
7. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 12至15區及18區	不適用	98.2%	255,647

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
23,446	S	已完成	現存
21,942	F	已完成	現存
3,381	R	已完成	現存
12,563	CP	已完成	現存
112,470	R	建設中	二零一五年至二零一七年
尚未釐定	R	地皮平整	不適用
尚未釐定	R	規劃階段	不適用

主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
廣州			
1. 東風東路 836 號東峻廣場 第 3 座 26 樓 03 室	不適用	100%	—
2. 東風東路 836 號東峻廣場 第 3 座 26 樓 04 室	不適用	100%	—
3. 越秀區建設橫馬路新時代大廈	不適用	50%	2,963
4. 荔灣區花地大道以東地段甘棠苑	不適用	100%	7,687
5. 荔灣區茶滘廟前街北 10 號 遠東御江豪庭	不適用	100%	24,359
香港			
1. 紅磡新圍街 1-11A 號地下及 1 樓	九龍內地段 7488-7494 號	100%	—
2. 西環山道 90-100 號	內地段 1095	100%	535
3. 中環德輔道中 121 號遠東發展大廈 16、18、19、20 及 24 樓（包括 16、18、 19、20 及 24 樓之洗手間及 24 樓之天台 平台）	內地段 2198、2200、 2201s.A、內地段 2199 餘 段、海傍地段 299s.A、s.B 及 s.C	100%	—
4. 尖沙咀彌敦道 204 至 206 號遠東發展大 廈	九龍內地段 10467 餘段及 10468 餘段	100%	314
5. 元朗豐樂園	丈量約 123 地段 1457 餘段	25.33%	800,000
6. 荃灣青山道 15 至 23 號荃灣花園第 1 期 地下低層及地下高層多個舖位	荃灣市地段 241/4400 份 之 241 份	100%	—
7. 紅磡必嘉街 66 號東海雅園地下 及 1 樓	紅磡內地段 235 s.B、s.C、 s.D、s.E、s.lss1、s.lss2 及 s.lss3 餘段	100%	—

概約建築面積（平方米）	物業類別	完工之階段	估計完成日期
91	O	已完成	現存
91	O	已完成	現存
21,343	R	基建	不適用
47,080	R	規劃階段	不適用
91,827	R	建設中	二零一五年
1,230	S	已完成	現存
4,132	R	建設中	二零一五年
2,474	O	已完成	現存
3,549	S 及 O	已完成	現存
尚未釐定	R	規劃階段	不適用
3,822	S	已完成	現存
578	S	已完成	現存

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)
8. (a) 西貢上洋村	丈量約 225 地段 746 號 A 至 H 段、J 至 L 段及餘下部分	100%	1,861
(b) 西貢上洋村	量約 225 地段 89 號 C 段地下及一樓 不適用	100%	不適用
9. 荃灣荃錦公路川龍	荃灣市地段 389 丈量約 360 地段 445 餘段	100%	13,500
10. 元朗丹桂村	丈量約 124 地段 4303	100%	4,495
11. 西貢北港多個地段	丈量約 222 地段 1134 餘段、1137 餘段、1138 及 1139 餘段	100%	3,524
12. 荃灣油柑頭	丈量約 354 地段 232 餘段	100%	5,940
13. 元朗馬田路 88 號華翠豪園地庫 1 號，第 27、30、34、44、53、54、56、62 至 65、67、70、75、77、91、94、96 及 97 號之泊車位以及地庫 2 號，第 98、99、114、124、125、129、139 至 140、144 至 146、149 至 152、154 至 157、159 至 162 及 164 號之泊車位	元朗市地段 419	100%	—
14. 荃灣青山公路 135-143 號地庫至 5 樓	丈量約 449 地段 2158	100%	632
15. 九龍黃大仙環鳳街 68-86 號	九龍內地段 5035	100%	989
16. 新界沙田大圍美田路	沙田市地段 604	100%	687
17. 新界沙頭角順隆街與順昌街交界	丈量約 40 地段 1003	100%	3,344
18. 九龍深水埗海壇號街 229 A-G 號 ⁽ⁱⁱ⁾	新九龍內地段 6539 號	100%	431
19. 香港灣仔皇后大道東 383、383A、385 及 385A 華景樓地下 1-4 號舖地下低層 5-6 號舖	地段 1578 B 段	73.97%	—

附註：

(i) 規劃許可證有待批准。

(ii) 市區重建局之發展項目，本公司擁有該項目的發展權。

概約建築面積（平方米）	物業類別	完工之階段	估計完成日期
不適用	R	規劃階段	不適用
117	R	已完成	現存
5,400	R	第一階段已完成	不適用
4,481	R	發展中	二零一五年至二零一六年
尚未釐定	A	規劃階段	不適用
尚未釐定	A	規劃階段	不適用
—	CP	已完成	現存
3,562	S 及 O	已完成	現存
8,356	R	規劃階段	不適用
4,490 ⁽ⁱ⁾	R	規劃階段	不適用
11,937	R	規劃階段	不適用
3,637	S 及 R	規劃階段	二零一八年至二零一九年
659	O	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積(平方米)
澳洲			
1. 維多利亞墨爾本 313-349 Lonsdale Street Upper West Side	第11404章第406頁 第11404章第409頁	100%	9,195
2. 維多利亞墨爾本 605 - 611 Lonsdale Street The FIFTH Apartments	第1726章第024頁	100%	1,100
3. 維多利亞墨爾本 244-276 Spencer Street West Side Place	第8683章第095頁 第3543章第465頁 第3197章第345頁 第6659章第775及776頁 第8715章第196頁 第10705章第970頁	100%	11,760
4. 維多利亞墨爾本 370 St Kilda Road Royal Domain Corporate	地段501-508、7C、 14C、46C、47C、58C、 75C、95C、109C、 110C及111C	100%	496
5. Northbank Place — Rebecca Walk	租約2150、2090及2147 OP 122674	100%	734
	地段8C PS 549363	100%	94.8
	地段6W PS 604245	100%	44.5
6. 維多利亞墨爾本 313-349 Lonsdale Street Upper West Side	多個	100%	520
Upper West Side 第1座13個開放式住宅單位			
7. 維多利亞墨爾本 313-349 Lonsdale Street Upper West Side			
第1座 15個停車位及2個貨倉單位	多個	100%	225
第2座 55個停車位及6個貨倉單位	多個	100%	825

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
54,969	R及S	建設中—第三期 建設中—第四期	二零一六年 二零一五年
27,081	R – S	建設中	二零一七年九月
202,000	R – S – H	規劃	不適用
496	O	已完成	現存
734	S	已完成	現存
94.8	S	已完成	現存
44.5	S	已完成	現存
520	R	已完成	現存
225	CP及F	已完成	現存
825	CP及F	已完成	現存

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)
馬來西亞			
1. 吉隆坡 Jalan Jati, Off Jalan Imbi Sri Jati Service Apartments	聯邦直轄區 吉隆坡市 67分區地段1292	100%	886
2. 雪蘭莪州 District of Hulu Selangor Mukim of Kerling	地段600及619	90%	422,907
3. 吉隆坡Jalan Imbi 地段470	聯邦直轄區 吉隆坡市 67分區地段 470 Geran 36268	100%	1,644
英國			
1. 63-69 Manilla Street & 50 Marsh Wall London E14	不適用	100%	1,977

附註：

(i) 規劃有待批准。

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
4,685	R	重建中	二零一五年
—	A	規劃	不適用
19,740	R	建設中	二零一七年
22,957 – 27,548 ⁽ⁱ⁾	R	規劃階段	不適用

主要物業一覽表

酒店

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
香港			
1. 灣仔 皇后大道東387至397號 香港麗都酒店	內地段1578餘段	73.97%	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	73.97%	357
3. 灣仔 皇后大道東375至377號 香港麗悅酒店	內地段1578 s.Ass1	73.97%	380
4. 中環 九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	內地段8852餘段	73.97%	377
5. 荃灣 青山道135至143號 香港遠東絲麗酒店	丈量約449地段2158	73.97%	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	73.97%	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	73.97%	514
8. 觀塘 鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店	觀塘內地段162	73.97%	929
9. 葵涌 青山公路659號 香港荃灣帝盛酒店	葵涌市地段第193號	73.97%	2,323
10. 葵涌 和宜合道119號 香港荃灣絲麗酒店	葵涌市地段第167號	73.97%	1,312

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
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	建設中	二零一六年

主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
中國			
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	73.97%	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	73.97%	5,339
3. 上海市 浦東新區 花木路800號 上海帝盛酒店	不適用	73.97%	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	73.97%	11,170
5. 浙江省 諸暨市五池鎮諸暨 帝盛君豪酒店	不適用	18.49%	60,736
6. 江西省 九江市 星子縣溫泉鎮 廬山東林莊	不適用	73.97%	42,868
海外			
1. 馬來西亞 吉隆坡 172, Jalan Imbi 55100 吉隆坡Dorsett Regency	聯邦直轄區 吉隆坡市及區 地段1300 Seksyen 0067 按業權持有GRN 49963	73.97%	1,270
2. 馬來西亞 Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Dorsett Grand Subang	地段4244及4245 按業權持有 GRN 38842及38843 Mukim of Damansara District of Petaling Selangor	73.97%	37,782

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
67,617	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	二零一八年
36,905	H	發展中	二零一八年
35,220	H	已完成	現存
27,753	H	已完成	現存
43,264	H 及 R	已完成	現存

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)
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	73.97%	6,071
4. 吉隆坡 No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Silka Maytower Hotel & Serviced Residences	地段301 40分段 按業權持有 GRN 54118 吉隆坡市及區 Wilayah Persekutuan	73.97%	2,162
5. Silka Johor Bahru Lot 101375 Jalan Masai Lama Mukim Plentong Johor Bahru State of Johor	地段66270 按業權持有 GRN 358714 Mukim of Plentong District of Johor Bahru	73.97%	4,370
6. 新加坡 新橋路333號 新加坡帝盛酒店	地段777W及782P Town Subdivision (TS)	73.97%	4,650
7. 倫敦 Dorsett Shepherds Bush, London 58 Shepherd ' s Bush Green	不適用	73.97%	3,100
8. 倫敦 Dorsett City, London 9 Aldgate High Street	不適用	73.97%	1,127
9. 倫敦 Dorsett Shepherds Bush 2, London 56 Shepherd ' s Bush Green	不適用	73.97%	836

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
21,565	H	已完成	現存
5,623	H	已完成	現存
8,804	H	已完成	現存
16,226	H 及 R	已完成	現存
14,651	H	已完成	現存
9,720	H	發展中	二零一七年
5,574	H	發展中	二零一八年

主要物業一覽表

停車場物業

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

地盤面積／ 泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成日期
1,888 平方米／ 350 個泊車位	CP	已完成	現存
1,679 平方米	S	已完成	現存
2,898 平方米／ 634 個泊車位	CP	已完成	現存
615 平方米／ 26 個泊車位	CP	已完成	現存
750 平方米／ 40 個泊車位	CP	已完成	現存
4,596 平方米／ 189 個泊車位	CP	已完成	現存
890 平方米／ 40 個泊車位	CP	已完成	現存
1,359 平方米／ 44 個泊車位	CP	已完成	現存
6,143 平方米／ 200 個泊車位	CP	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益
10. 澳洲 塔斯曼尼亞 Quadrant Plaza (Dell Lane) 94 York Street Launceston	永久業權—第31824 章第1 頁 第34252 章第2 頁	76.05%
11. 澳洲 塔斯曼尼亞 Quadrant Plaza 94 York Street Launceston	永久業權—第31824 章第1 頁 第34252 章第2 頁	76.05%
12. 澳洲昆士蘭 344 Queen Street Brisbane	永久業權—業權參考 18071152 一地段1BUP 10464	76.05%
13. 澳洲 南澳洲阿德萊德 15 Roper Street	永久業權—第5335 章第342 頁 份額5 儲備計劃25203	76.05%
14. 澳洲維多利亞 14–14 Stewart Street Shepparton	永久業權—第4963 章第501 頁 第5281 章第195 頁、第4437 章 第356 頁、第8800 章第444 頁 第8632 章第508 頁	76.05%
15. 澳洲維多利亞 墨爾本 360 St Kilda Road	永久業權—地段1D — 86D 分區計劃PS419703E	76.05%
16. 澳洲維多利亞 Toorak Place 521 Toorak Road South Yarra	永久業權—第10896 章， 第196–230 頁、328–330 及394–403 頁 (首尾兩頁包括在內)，即地段12–49 及 58–67 分區計劃527035	76.05%
17. 澳洲 塔斯曼尼亞 9–23 Watchorn Street Hobart	永久業權—第29586 章第1 頁、 份額1 一儲備計劃29586	76.05%
18. 澳洲維多利亞 Watergate 767 Bourke Street Docklands	永久業權—第10925 章第766–878 頁 (首尾兩頁包括在內)	76.05%
19. 澳洲 塔斯曼尼亞 York Street Central 124 York Street Launceston	永久業權—第33521 章第1 頁	76.05%
20. 澳洲 維多利亞 109, 8-9 Yarra Street South Yarra	永久業權—第11141 章第449–557 頁	76.05%

地盤面積／ 泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成日期
3,333.80 平方米／ 369 個泊車位	CP	已完成	現存
1,690 平方米	S	已完成	現存
1,290 平方米／ 51 個泊車位	CP	已完成	現存
2,057 平方米／ 715 個泊車位	CP	已完成	現存
2,716 平方米／ 335 個泊車位	CP	已完成	現存
2,050 平方米／ 180 個泊車位	CP	已完成	現存
1,500 平方米／ 48 個泊車位	CP	已完成	現存
820 平方米／ 35 個泊車位	CP	已完成	現存
3,135 平方米／ 111 個泊車位	CP	已完成	現存
1,252 平方米／ 50 個泊車位	CP	已完成	現存
100 個泊車位	CP	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益
馬來西亞		
1. 馬來西亞 吉隆坡 Plaza Damas, Sri Hartamas (地庫停車場)	聯邦直轄區吉隆坡市 Geran 59225，地段56228	100%
2. 馬來西亞 吉隆坡 Windsor & Waldorf Tower Service Apartments, Sri Hartamas	聯邦直轄區吉隆坡市 總業權部分編號 Geran 59219，地段56229	100%
紐西蘭		
1. Knox Street, Hood Street, Hamilton	—	76.05%
2. Mowbray Street, Wellington	—	76.05%

地盤面積／ 泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成日期
58,125 平方米／ 1,750 個泊車位	CP	已完成	現存
5,040 平方米／ 414 個泊車位	CP	已完成	現存
437 個泊車位	CP	已完成	現存
50 個泊車位	CP	已完成	現存

字彙

「二零一五年股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零一五年八月二十七日星期四上午十一時三十分假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳舉行之應屆股東週年大會。
「章程細則」	指	經本公司不時修訂之組織章程細則。
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元。
「澳洲銀行票據掉期參考利率」	指	澳洲銀行票據掉期參考利率。
「董事會」	指	本公司董事會。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「複合年增長率」	指	複合年增長率。
「Care Park」	指	Care Park Group Pty. Ltd.。
「企管守則」	指	上市規則附錄14載列之《企業管治守則》。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣。
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例第三條(經綜合及修訂))。
「本公司」或「FEC」或「遠東發展」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：35)。
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。

「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「董事」	指	本公司董事。
「帝盛」	指	帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司)，於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：2266)。
「帝盛集團」	指	帝盛及其附屬公司。
「帝盛購股權計劃」	指	帝盛於二零一零年九月十日採納之購股權計劃。
「遠東購股權計劃」	指	本公司根據於二零零二年八月二十八日及二零一二年八月三十一日由股東通過之決議案所採納之購股權計劃。
「按公平值計入損益之金融資產」	指	按公平值計入損益之金融資產。
「財政年度」	指	財政年度。
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息。
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣。
「香港會計準則」	指	香港會計準則。
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則。

字彙

「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「香港公司條例」	指	香港法例第622章公司條例。
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息。
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則。
「平方米」	指	平方米。
「馬來西亞基本借貸利率」	指	馬來西亞基本借貸利率。
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。
「強積金計劃」	指	強制性公積金計劃。
「資產淨值」	指	資產淨值。
「中國人民銀行法定借貸利率」	指	中國人民銀行法定借貸利率。
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國其他地區，就本年報而言，除文義另有所指外，本年報所提述之中國不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區。
「中國企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅。
「中國土地增值稅」	指	中華人民共和國土地增值稅。
「平均每間客房收入」	指	平均每間客房收入。

「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣馬幣。
「新加坡元掉期拆息」	指	新加坡掉期拆息。
「證券」	指	證券及期貨條例附表1所定義之證券。
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例。
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元。
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。
「股東」	指	股份持有人。
「平方呎」	指	平方呎。
「附屬公司」	指	證券及期貨條例附表1所定義之附屬公司。
「英國」	指	英國。
「美元」	指	美國法定貨幣美元。
「本年度」或「二零一五年財政年度」	指	本公司財政年度，由二零一四年四月一日至二零一五年三月三十一日。
「%」	指	百分比。

全年概覽

全年概覽－獎項及榮譽

2015

香港荃灣帝盛酒店

- 獲第八屆年度TTG中國旅遊大獎頒發「香港最佳新開業酒店」獎項



新加坡帝盛酒店

- 獲貓途鷹頒發「卓越獎」



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



香港麗都酒店

- 獲Booking.com頒發「最佳合作夥伴獎」
- 獲攜程旅行網頒發「最佳合作夥伴獎」
- 獲樂途旅遊網頒發「香港最佳家庭式酒店」獎項
- 獲Gullivers Travel Associates頒發「最佳合作夥伴獎」
- 獲智遊網頒發「Best Engagement Hong Kong」及「The Best of Expedia +VIP Access Hotels」獎項
- 獲香港生產力促進局頒發「企業公民嘉許標誌」
- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌



香港麗悅酒店

- EarthCheck銅級基準認證
- 獲智遊網頒發「The Best of Expedia +VIP Access Hotels」獎項
- 獲香港生產力促進局頒發「企業公民嘉許標誌」
- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌

香港觀塘帝盛酒店

- 獲貓途鷹頒發「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頒發「商界展關懷」標誌
- 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
- 獲到到網頒發「卓越獎」



香港旺角帝盛酒店

- 獲貓途鷹頒發「旅行者之選－中國首25間最物超所值酒店」獎項
- 獲貓途鷹頒發「卓越獎」
- 獲攜程旅行網頒發「最佳合作夥伴獎」
- EarthCheck銅級基準認證
- 獲Gullivers Travel Associates頒發「最佳合作夥伴獎」
- 獲香港生產力促進局頒發「企業公民嘉許標誌」
- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌

蘭桂坊酒店@九如坊

- 獲Hong Kong Business雜誌企業高飛成就大獎頒發「傑出企業獎-精品酒店」

- 獲智遊網頒發「The Best of Expedia +VIP Access Hotels」獎項



香港遠東絲麗酒店

- 獲粵港澳酒店總經理協會頒發「最佳服務酒店」獎項



香港海景絲麗酒店

- 獲AsiaRooms.com頒發「最高評分酒店」獎項



上海帝盛酒店

- 獲高峰傲雜誌頒發「最佳酒店」獎項
- 獲上海最權威消閑旅遊網站ly.com頒發「最受歡迎酒店」獎項
- 獲中國旅遊業協會頒發「最佳城市生態酒店」獎項
- 獲中國飯店業年會組織委員會頒

發「中國最具吸引力品牌酒店」及「中國最佳綠色環保商務酒店」獎項

- 獲Booking.com頒發「最傑出表現合作夥伴」獎項

成都帝盛君豪酒店

- 獲Agoda.com頒發「Gold Circle Award」獎項
- 獲HRS Top Quality Hotel表揚於「顧客滿意度，酒店設施，價格保證，服務」中取得最高評分



梳邦帝盛君豪酒店

- 獲人力資源發展獎頒發「人力資源發展獎」，「卓越獎」及「珍珠獎」

納閩帝盛君豪酒店

- 獲世界豪華酒店大獎頒發「世界奢華酒店大獎」
- 獲全球品牌雜誌頒發「馬來西亞最佳商務酒店品牌」獎項

吉隆坡帝盛酒店

- 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」予吉隆坡帝盛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「馬來西亞十大廚神大獎」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

- 獲馬來西亞酒店協會頒發「傑出廚藝獎」予Sabri Bin Norizan廚師

- 獲Gullivers Travel Associates頒發「最佳合作夥伴獎」

- 獲Agoda.com頒發「Gold Circle Award」獎項



Maytower絲麗酒店

- 獲吉隆坡市長旅遊獎頒發「金獎—三星級酒店類別」



新加坡帝盛酒店

- 獲HotelQuickly頒發「資訊科技銅獎」
- 獲Booking.com頒發「卓越獎」



Dorsett Shepherds Bush, London

- 獲Booking.com頒發「卓越獎」

全年概覽－社會責任報告

- 1. 奧比斯舉辦之「步步獻光明2015」
- 2. 馬來西亞Dorsett Grand Labuan為哥打馬魯都St. Theresa & De La Salle Hostel籌集資金而舉行之支票頒贈儀式
- 3. Dorsett Grand Subang的員工於酒店附近範圍透過清潔垃圾服務社區



- 4. 香港觀塘帝盛酒店愛心關懷隊積極參與為社區有需要人士包裝膳食盒及組織籌款活動等社區服務項目
- 5. 向香港裘錦秋中學屯門校、元朗校及葵涌校學生頒發獎學金
- 6. 參與香港專業教育學院職業博覽



- 7. 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
- 8. 「有機薈低碳農莊」聖誕嘉年華
- 9. 每年參與「地球一小時」活動





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

16th Floor, Far East Consortium Building,
121 Des Voeux Road Central, Hong Kong

香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓
Website 網址：www.fecil.com.hk